

THÈSE DE
PARIS.
1888
N^o. 120.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DROIT ROMAIN

DU

CONTRAT LITTERIS

DROIT FRANÇAIS

DE LA

MOBILISATION DU SOL
EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

GEORGES RONDEL

Avocat à la Cour d'appel.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT, ET RUE TOULLIER, 13.

1888



CONTRACT LETTERS

NOBILITATION DU SOL

THESE DE LA FACULTE

DE LA FACULTE

1881

THESE DE LA FACULTE
DE LA FACULTE

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DROIT ROMAIN

DU

CONTRAT LITTERIS

DROIT FRANÇAIS

DE LA

MOBILISATION DU SOL
EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'Acte public, sur les Matières ci-après, sera soutenu
le Mardi 12 Juin 1888, à 1 heure*

PAR

GEORGES RONDEL

Avocat à la Cour d'appel.

PRÉSIDENT : M. ALGLAVE

SUFFRAGANTS : { MM. EOISTEL, Professeur.
MICHEL (LÉON)
LE POITTEVIN } Agrégés.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT, ET RUE TOULLIER, 13.

1888



La Faculté n'entend donner aucune appro-
bation ni improbation aux opinions émises dans
les thèses ; ces opinions doivent être considérées
comme propres à leurs auteurs.



A LA MÉMOIRE DE MON PÈRE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DROIT ROMAIN

DU

CONTRAT LITTERIS

AVANT-PROPOS

Dans l'enquête de 1844 sur le Régime hypothécaire (1), la Cour de cassation faisait remarquer qu'il ne faut pas « confondre la preuve de l'obligation avec l'obligation elle-même. » Cela est incontestable au point de vue de l'analyse théorique, mais « en pratique l'acte juridique n'existe que s'il est prouvé » (2). Cependant, lorsque la loi a laissé une certaine latitude relativement au choix des preuves, on sent très bien que l'acte est le centre autour duquel celles-ci gravitent. Il en est autrement quand une seule preuve est admise pour établir l'existence d'un acte : la difficulté de séparer les deux choses conduit presque fatalement

(1) Documents publiés par Martin du Nord, t. I, p. 116.

(2) Stouff. : Etude sur la formation des contrats par l'écriture, p. 1.

à les confondre. Que cet acte soit un contrat et cette preuve un écrit, le principe de la foi entière au registre se trouvera réalisé en fait et nous aurons la justification juridique du livre foncier sur lequel nous voulons établir la mobilisation du sol (1).

Si nous pouvons démontrer que ce principe a été admis par la législation romaine sur un certain point, nous aurons répondu au reproche d'être en contradiction avec les traditions classiques du droit français.

(1) Voir à la suite de ce travail notre Thèse de Droit français.

INTRODUCTION

Origine de l'écrit probatoire

« Les législations primitives écartent instinctivement les fines analyses auxquelles sont impropres les esprits des hommes. Elles n'osent sanctionner une convention que lorsqu'un signe matériel, dont chacun comprend la portée, est venu attester que le consentement était sérieux et l'obligation formée » (1). Telle est la raison des formalités symboliques dont nous voyons entourés tous les contrats dans l'ancien droit romain.

A l'origine du droit romain, les pouvoirs publics nous apparaissent comme fort peu étendus, l'autorité préto-rienne, en particulier, se borne, en matière civile, au droit de constater officiellement l'accord des parties.

Ainsi s'explique l'antique procédure du *sacramentum* : deux soldats se disputent un captif, leur chef n'a pas la puissance d'en attribuer la propriété à l'un ou à l'autre; mais en vertu de son pouvoir disciplinaire, il leur ordonne de cesser la lutte à main armée et à celle-ci succède un pari dont il est l'arbitre naturel (2).

Mais il est impossible de saisir directement la volonté secrète d'une personne, de percevoir son intention ; on

(1) Esmein : *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit*, p. 8.

(2) Ortolan : *Explication historique des Institutes* : De l'action *sacramenti*.

ne peut que constater certains faits apparents et en tirer des inductions.

Et, d'autre part, les contractants ne peuvent rien conclure sans se manifester l'un à l'autre, par des signes extérieurs, leur consentement réciproque. Ces faits apparents, ces signes extérieurs constituent un langage spécial qui, comme le langage ordinaire, n'est pas entièrement livré à l'arbitraire. Il n'est pas non plus entièrement fixe, et plus on s'écarte de l'origine, plus on voit le symbole se transformer en signe conventionnel ; il devient moins expressif, mais plus clair. C'est ainsi que la mimique primitive finira par se changer en la rédaction d'un écrit.

Une considération pratique a présidé à cette évolution : Comme tous les actes juridiques ont des conséquences et que ces conséquences apparaissent souvent au bout d'un temps assez long, il faut que le signe extérieur qui les révèle soit de nature à pouvoir se retrouver pour constituer une preuve. C'est à cause de cette nécessité que le signe extérieur fut réglementé de bonne heure par la coutume. On convint que des conséquences juridiques particulières seraient attachées à certains faits capables de se graver dans la mémoire des assistants, et la preuve testimoniale ne tendit alors qu'à établir l'existence d'une autre preuve : *la formalité*, présomption *juris et de jure* de l'existence du contrat. Le caractère de cette formalité fut d'être sacramentelle, c'est-à-dire immuable dans la solennité de ses formes.

Les premières formalités romaines ne furent pas imaginées, comme on pourrait le croire, dans le but de frapper l'imagination par un appareil théâtral. La religion les consacra mais ne les créa pas, au moins pour la plupart. Les Romains n'étaient point un peuple

formaliste, mais un peuple conservateur. Ce qui est devenu une fiction avait commencé par être une réalité. Le formalisme représente un deuxième état du droit romain. Il a succédé au matérialisme dans lequel le droit n'était pas distinct du fait, la vente de la tradition, la succession de la prise de possession, la cession du déguerpissement. A cette époque, « le transfert de la propriété n'est pas le transfert du droit de propriété, mais bien le transfert de la chose elle-même » (1). Le passage du matérialisme au formalisme est marqué par l'importance exagérée des mots dans les formules et par l'interprétation judaïque des textes (2). Cela vient de ce qu'alors le mot, n'évoquant encore qu'imparfaitement la pensée (phénomène qui se retrouve chez nos paysans), était avant tout un signe phonétique, une chose matérielle, et à ce titre n'avait point d'équivalent. Il en résultait pour l'obligation, dont il était le cadre, une extrême précision, mais aussi une extrême difficulté à se plier aux conditions de l'évolution économique, dont la première manifestation fut l'apparition des modalités.

L'écriture apparut comme l'accessoire des formalités dès que les transactions commencèrent à se multiplier, et le nombre des citoyens à s'étendre. Il devenait alors très difficile de retrouver les témoins de l'acte, et très incommode de se procurer des témoins lors de la perfection de chaque acte. L'usage s'établit de constater par écrit l'accomplissement des formalités. Cet écrit remplaça le témoignage dans la preuve des contrats les moins importants, et sa force probante fut la même,

(1) Ihering : *L'Esprit du Droit romain* (technique) tome III, p. 124 (Trad. Meulenaere.)

(2) *Ibid.*, p. 129.

c'est-à-dire qu'il servit à démontrer que les formalités avaient été observées. Tant que ces formalités demeurèrent la condition *sine qua non* de l'existence du contrat, ce furent elles qui constituèrent la *preuve inséparable de l'acte*, et l'écrit n'eut ce caractère que lorsqu'il devint lui-même l'une de ces formalités. Cette élévation de l'écrit au rang des formalités produisit le contrat *litteris*.

Les pérégrins connaissaient un mode de s'obliger par l'écriture, qu'on est tenté de considérer comme l'origine du contrat *litteris*; mais ce serait méconnaître la logique du droit romain que de croire qu'un élément étranger de cette importance a pu y être introduit de toutes pièces. Tandis que le peuple romain se multipliait par assimilation, son droit, au contraire, se développait suivant un enchaînement de déductions extrêmement sévère. Le contrat *litteris* a sa source non dans les opérations de banque, mais dans l'usage de tenir un registre, suivant certaines formes, dans chaque famille romaine.

PREMIÈRE PARTIE

LE CONTRAT LITTERIS AVANT JUSTINIEN

I

Genèse du Contrat « litteris »

Depuis la plus haute antiquité, certaines opérations, qui supposaient l'accord des volontés comme l'échange, étaient sans doute pratiquées, mais le crédit n'existant pas encore, elles étaient réalisées au comptant, et par conséquent ne donnaient naissance à aucune obligation. A côté d'elles apparaissait le *mutuum*, qui comportait essentiellement la création d'un lien de cette nature. Le *mutuum* est le premier contrat reconnu par le législateur romain. Il resta toujours le contrat par excellence. Les jurisconsultes le traitaient tous en première ligne (1) et le prêteur avait fait comme eux (2). C'est du *mutuum* que se dégagea la conception du *vinculum juris*

(1) Gaii comm. 3, § 90. — Inst. Just. III, 14, pr.

(2) Dig., De reb. cred., L. I, pr.

qui a son expression concrète dans le *nexum*, type du contrat solennel.

Lorsque les Romains connurent la monnaie métallique, ils eurent la notion d'une valeur *in genere* susceptible de faire l'objet d'une obligation. Mais la monnaie primitive était trop imparfaite pour se passer encore du pesage. C'est cette nécessité qui détermina la forme solennelle du *mutuum* : un *libripens* constatait le poids en présence de cinq citoyens romains mâles et pubères ; le prêteur interpellait ensuite l'emprunteur relativement à l'obligation de restituer, et celui-ci répondait (*nuncupatio*). Cet échange de paroles accompagnait la prise de possession des deniers (*mancipatio*). Plus tard, quand l'usage de l'écriture se fut généralisé, chaque partie inscrivit sur son registre une note décrivant l'acte à son point de vue personnel. On eut ainsi résumées, dans un seul contrat, les trois formes de contracter : forme réelle, forme verbale et forme littérale.

On a conjecturé avec assez de vraisemblance que les *causæ civiles* de l'époque classique sont nées de la décomposition de cette solennité primordiale. C'est ainsi que le contrat *litteris* dériverait du contrat *per æs et libram* au même titre que la stipulation. Cette théorie est celle de M. de Savigny consacrée par M. Ortolan (1). M. Accarias la combat comme trop artificielle et dénuée de fondement dans les textes (2). D'après lui, si loin que nous puissions remonter dans l'histoire du Droit Romain, nous y trouvons quatre classes de contrats groupés en deux divisions :

(1) Explication des Inst., t. II, p. 1414 (Ed. 1883.)

(2) Précis de Droit Romain, II, p. 196, note 1. (Edition de 1881.)

1^o Contrats non solennels comprenant les contrats réels et les contrats consensuels ;

2^o Contrats solennels comprenant les contrats *verbis* et le contrat *litteris*. Le nexum aurait seulement engendré la mancipation (1) applicable aux *res Mancipi*. Le *mutuum*, malgré qu'il soit exclusivement applicable aux choses *quæ numero pondere, mensurave constant* (2) aurait une origine parallèle et indépendante du contrat *per æs et libram*. M. Maynz (3) qui fait trois classes de contrats : réels, consensuels et solennels, range le contrat *litteris* avec la forme *verbis*. Ihering (4) prétend que dans le droit primitif de Rome tous les actes juridiques doivent être conclus oralement. En conséquence, le contrat *litteris* serait une dérivation du contrat *verbis* réalisée par l'attribution de la force probante à l'enregistrement d'une dette créée jusqu'alors verbalement. Enfin, un italien, M. Buonamici (5) a tenté récemment de faire sortir le contrat *litteris* de la classe des contrats solennels sous prétexte qu'il n'a pas de formule déterminée, de *certa verba* comme la stipulation. D'après cette théorie, l'absence de solennité empêche de faire descendre le contrat *litteris* du *nexum* ou du *mutuum*.

Notre avis est qu'on ne peut faire sur la filiation des contrats que des hypothèses invérifiables. Les textes manquent pour les justifier ; ce qui n'est pas étonnant, car les Romains n'ont jamais envisagé leur droit au

(1) Ibid. I, 223.

(2) Gaii Comm., III, 90.

(3) Cours de Droit Romain, t. II, § 207.

(4) L'esprit du Droit Romain, t. III : analyse du formalisme.

(5) Sulle *litterarum obligationes* del antico diritto romano dans l'Archivio Guridico de Serafini, vol. XVI, janvier-février 1876.

point de vue de la spéculation scientifique. La meilleure théorie est la plus synthétique, à condition qu'elle s'appuie sur des analogies non contestables. Or, il est incontestable que le caractère abstrait de la *mancipatio* primitive se retrouve dans les contrats verbaux et littéraux. Ce ne sont pas des formes inhérentes à des obligations déterminées, mais des formules générales servant à réaliser les opérations juridiques les plus diverses. Il est impossible de dire *a priori* si le contrat formé sera un prêt, une donation ou une vente; tout ce qu'on sait, c'est qu'il est unilatéral et de droit strict. C'est un moule plein de rigidité par sa substance mais susceptible de donner la forme à toutes sortes de matières : c'est, au point de vue juridique, ce qu'est, au point de vue monétaire, l'estampille publique sur les lingots. L'idée a été exprimée par Ulpien quand il a appelé les contrats verbaux et littéraux « *conventiones legitimæ* ».

Nous adoptons donc la théorie de Savigny sur la descendance du contrat *verbis* et du contrat *litteris*; mais nous voyons dans la différence qui les sépare l'un de l'autre, quant à leur application, une raison d'en faire des dérivations parallèles et non successives. En effet, la stipulation ne s'applique qu'entre personnes présentes, tandis que le contrat *litteris*, applicable entre absents, est spécial aux obligations de sommes d'argent. Quant à l'objection du peu de solennité d'une simple écriture, nous répondons que le caractère religieux (1) des registres sur lesquels seuls le contrat pouvait être inscrit, suffit à constituer sa solennité

(1) Cicero. Pro Boscio comedo : « Illæ sunt æternæ : illæ servantur sanctæ... fidem et religionem amplectuntur. »

et laisse d'ailleurs supposer qu'au moins à l'origine de l'inscription s'y faisait avec la concision sacramentelle des formules consacrées. Nous montrerons plus loin que l'assimilation faite par Gaius (III, 134) de l'obligation littérale avec les *chirographæ* et les *syngraphæ* est l'indication d'une analogie et non d'une filiation. En conséquence, nous définissons le contrat *litteris* « la forme productive d'une obligation contractuelle ayant pour *causa civilis* une écriture légalement passée ».

II

Caractère juridique du « *Codex accepti et expensi* »

C'était une ancienne tradition romaine que le chef de chaque famille devait tenir des comptes en règle. On se tromperait en voyant dans ces comptes quelque chose d'analogue à notre comptabilité commerciale. Si la loi oblige le commerçant français à tenir ses comptes à jour, c'est dans l'intérêt de ses confrères et de ses clients. Ses registres ne peuvent faire preuve en sa faveur que si le juge veut bien leur accorder ce caractère (1). En un mot, ce sont des documents dépourvus de toute force authentique. Le *paterfamilias* (2), au contraire, exerçait, à l'époque où l'usage *codex* s'est introduit, une véritable souveraineté domestique. Il traitait ses fils en sujets et se trouvait, vis-à-vis d'un autre père de famille, comme est de nos jours

(1) Code comm. art. 12.

(2) *Tabulas qui in patris potestate est nullas conficit.* (Cicero Pro Cœlio VII.)

un officier public vis-à-vis de son collègue. Leurs puissances étaient égales, et telle était l'autorité attachée à leur caractère que l'on n'avait pas supposé la possibilité d'une contradiction entre leurs écritures respectives. Cependant, comme il est naturel que le plus honnête homme se trompe quand il ne procède pas avec attention, on demandait à l'écrit probatoire certaines qualités de rédaction. Les mentions faites au jour le jour sur les *adversaria*, sorte de livre-journal destiné à servir d'aide-mémoire, n'avaient aucune force authentique. Il en était de même du contenu des *Kalendaria* ou livre des échéances employé par les *argentarii*. Les écritures constituant des *causæ civiles* ne se trouvaient que dans le *codex accepti et expensi* issu des anciennes *tabulæ* ou *domesticæ rationes* sur lesquels tous les contrats du citoyen romain étaient relatés. Le *codex* était le livre de caisse où le *paterfamilias* inscrivait ses recettes (*acceptum*) et ses dépenses (*expensum*), placé près de l'*arca* ou coffre-fort dans le *tablinum*, armoire aux registres; il constituait la partie financière des archives domestiques. C'était tout à la fois le grand livre de la dette de ce petit état : la famille romaine, et le titre officiel consacrant ses créances. L'application qu'on lui fit du principe de la foi entière tint à son caractère de document émanant d'une puissance publique et rédigé en la forme traditionnelle.

Ainsi s'explique-t-on que le *codex* ait pu faire preuve en faveur de son rédacteur. Cicéron, dans son apostrophe à Verres ne demande pas autre chose au concussionnaire qu'un écrit de sa main pour faire tomber l'accusation de vol en démontrant qu'il y a eu vente : « *Plurima signa pulcherrima, plurimas tabulas optimas deportasse te negare non potes : atque utinam ueges ! Unum*

ostende in tabulis aut tuis aut patris tui emptum esse : vicisti » (1). Aulu Gelle raconte qu'il fut appelé à juger un procès au sujet d'un mutuum qui ne l'aurait pas embarrassé si le demandeur avait pu produire une inscription sur ses tablettes domestiques (2). L'inscription d'une créance sur le *codex* formait donc, quelle que fut la cause de cette créance, une présomption invincible au moins jusqu'à l'apport du registre de la partie adverse (3). C'est pour cela que le prêteur dut accorder, quand les mœurs se furent corrompues, une exception qui protégeait contre les faussaires.

III

Caractères de l'inscription sur le *Codex*

Avant la découverte des Institutes de Gaius, il n'existait pour reconstituer le contrat *litteris* à l'époque classique que des textes épars et peu précis. Nous avons désormais dans son troisième commentaire une base sérieuse sur laquelle on peut édifier une théorie non pas complète, mais assez précise sur certains points.

Les mentions contenues dans le *codex* se rapportant à des noms de personnes, on les appelait *nomina*, et par voie d'extension cette expression servit à désigner les créances qu'elles constataient. Ces créances (*expensilationes*) étaient de deux sortes : celles simplement prou-

(1) Seconde action contre Verres, n° 23.

(2) Nuits Att. XIV, 2.

(3) Des traces de l'obligation de l'apport du registre se rencontrent dans le Digeste. (De edendo liv II, tit. 13.)

vées par l'écriture, et celles engendrées par elle ; dans celles de la première sorte la confusion de l'obligation avec sa preuve existait en fait, elle existait en droit dans celles de la seconde. Le passage des unes aux autres semble s'être opéré de la façon suivante :

1^o Toutes les fois que le père de famille faisait un versement, comme l'argent sortait de sa caisse, il en effectuait la mention sur son livre de caisse au nom de la personne à laquelle il avait remis les fonds. Il écrivait par exemple : « *Expensum ob mutuum Titio centum* ». Cette mention ne suffisait pas par elle-même à créer une obligation de restituer, mais elle faisait preuve que les deniers avaient été remis et la réalité du versement était considérée comme ayant engendré le contrat de *mutuum*, c'est-à-dire l'obligation de restituer cent. Ces sortes de créances s'appelaient *nomina arcaria*, on les regardait comme rentrant dans les contrats formés *re* et non point *litteris* (1). Gaius en tire cette conséquence qu'un pérégrin pouvait se trouver obligé de cette manière (2). En effet, l'obligation de restituer résultant de la numération des espèces est de droit des gens, et le caractère civil de la preuve ne changeait rien à la nature de l'obligation. Celle-ci une fois née naturellement se conservait par elle-même, sauf au bénéficiaire à démontrer son existence par tous les moyens légaux et parmi ces moyens il y avait, pour les seuls citoyens la communication de leur *codex*.

2^o Les *arcaria nomina* ont servi de type au contrat *litteris*. Pour l'obtenir, il a suffi de supposer une numé-

(1) Gaii Comm., III 131.

(2) Ibid. 132. *Unde non proprie dicitur accariis nominibus etiam peregrinos obligari.*

ration fictive ; quand la preuve ne se rapporta plus qu'à une fiction, elle devint le principal au lieu d'être l'accessoire, ce fut la source de l'obligation. Les pères de famille romains étaient trop scrupuleux pour rédiger des *nomina* dénués de tout fondement ; conservateurs des formes anciennes, ils purent les fausser légèrement en les appliquant à des cas nouveaux ; mais alors l'inscription devait pouvoir se justifier par une conception plus ou moins ingénieuse. Aussi lorsque le débiteur consentait à rendre comme en vertu d'un *mutuum* une certaine somme qui avait été remise réellement, mais non de la façon solennelle, l'inscription irrégulière de la créance avait sa raison d'être, le contrat se formait *litteris*, voilà tout.

3° Il pouvait se faire qu'il n'y eut eu, en réalité, aucun argent versé sans que la supposition d'un *mutuum* blessât l'équité. Par exemple on voulait faire une donation (1) une constitution de dot, une ouverture de crédit. Alors ce *nomen* engendrait l'obligation, mais il l'engendrait en vertu du consentement des parties. Si ce consentement n'avait pas existé, on avait, pour en faire la preuve, l'*exceptio doli mali*.

4° L'*exceptio non numeratæ pecuniæ* était donnée dans un cas plus remarquable. Deux personnes convenaient de contracter un *mutuum*, contrat parfait par le versement des deniers. Or, avant tout versement, on réalisait le contrat par la rédaction d'un *nomen* sur le codex, l'obligation de restituer une somme égale se trouvait née de cette façon avant sa véritable cause, et comme le droit civil ne permettait pas qu'on recherchât si cette cause s'était ou non accomplie, il fallait trouver un

(1) Val Max, VIII 2, § 2.

moyen légal de rompre l'obligation déjà formée. C'est dans ces conditions que le prêteur imagina l'exception *non numeratæ pecuniæ* qui avait pour but immédiat de déplacer la présomption en reportant le fardeau de la preuve sur celui qui se prévalait du contrat *litteris*.

L'obligation existait donc pleine et entière avant l'introduction de l'*exceptio non numeratæ pecuniæ*, elle existait bien que sa cause normale se trouvât supprimée. Mais c'est un principe que toute obligation doit avoir sa cause, consistant en un *titulus ad acquirendum*, élément intellectuel dont ne dispense pas le *modus acquirendi*, élément matériel du contrat; on est bien forcé de considérer l'écrit probatoire manifestement contraire à l'équité comme ayant en lui confondus ces deux éléments. A défaut de *causa naturalis*, il doit renfermer une *causa civilis* analogue à celle que Pomponius exigeait pour qu'un *dominus* pût être débiteur de son esclave (1) et qui ne se rencontrepas dans toute espèce d'écrit (*rationes*).

On trouve dans la stipulation un exemple du même phénomène : en effet, quand les paroles sacramentelles ont été échangées entre les parties, le débiteur se trouve lié; sa réponse lui tient lieu de consentement, la forme emporte le fond : dans le signe matériel du contrat réside l'élément intellectuel qui l'engendre.

Les interprètes ont attaché à l'expression de cause civile une signification technique qu'elle n'a pas dans ce texte, le seul qui en fasse mention; ils l'ont généralisée pour en faire le nom commun des divers *tituli ad acquirendum* que la loi a reconnus. C'est avec ce sens que nous l'avons fait entrer dans notre définition du

(1) L. 49, § 2, De pecul., XV, 4.

contrat litteris. Si l'expression ainsi utilisée n'est pas romaine, elle a l'avantage de fournir une formule comode à la théorie que nous avons admise sur la genèse des contrats.

Ceux qui ne l'admettent pas avec ce sens large, reconnaissent néanmoins qu'il existe un élément de création légale dans les contrats *verbis et litteris* (1). La *causa civilis* résulte de l'organisation toute civile de ces deux contrats; la loi a fait l'obligation de toutes pièces; elle lui a infusé artificiellement ce qui dans les autres résulte de la nature même et que nous appellerions volontiers « l'âme du contrat. »

Mais c'est encore dans le contrat *litteris* que la *causa civilis* s'accroît avec le plus de relief.

En effet, dans la stipulation, le contrat résulte de la concordance des deux paroles : celles-ci sont indispensables de part et d'autre, le stipulant fait la demande, le promettant fait la réponse, il en résulte que l'obligé a laissé supposer son consentement de la façon la plus évidente. Il s'est lié lui-même, et si fort que soit ce lien de droit, c'est bien lui qui se l'est attaché; tandis que dans le contrat *litteris* la concordance des deux mentions n'est pas nécessaire. Sans doute, elle existera dans la plupart des cas, car, si c'est un devoir pour le créancier d'inscrire sur son registre la somme versée, c'en est un pour le débiteur d'inscrire sur le sien la somme reçue, et quand il a autorisé le créancier à inscrire un versement supposé, il doit de son côté inscrire une recette fictive. Cela ressort de la dénomination du

(1) Accarias, *Précis de Droit romain*, II, p. 198, note 2 (Edit. 1884).

codex accepti et expensi. On peut encore citer à l'appui ce texte de Cicéron : « *Nam quamadmodum turpe est scribere quod non debeatur ; sic improbum est non referre quod debeas* » (1). Mais à supposer que le débiteur ait été assez négligent pour mériter l'épithète d'*improbus*, cette négligence empêchera-t-elle le contrat de se former ?

Ceux qui font du contrat *litteris* une sorte de stipulation sous forme écrite arguent de l'analogie de ces deux contrats et disent : « Si dans le premier chacun doit parler, dans le second chacun doit écrire. » Suivant nous, cet argument repose sur une pétition de principe.

Comme le fait très bien remarquer M. Ortolan, si la double mention était nécessaire, « le procès se bornerait à la confrontation des deux registres, l'inscription manquant sur celui du débiteur, tout serait dit ; faute de cette inscription, l'inscription n'aurait jamais pris naissance, pas plus que dans une stipulation faute de réponse » (2).

Mais nous ne pouvons suivre cet auteur quand il prétend qu'à défaut de la double inscription le créancier *devait* compléter la preuve fournie par son registre en démontrant le consentement du débiteur. Celui-ci avait à sa disposition l'exception de dol (3) lorsque l'inscription avait été faite sans son consentement comme il avait l'exception *non numerata pecuniæ* lorsque, le consentement existant, la numération n'avait pas eu lieu. Exiger la preuve du consentement par témoins à l'épo-

(1) Pro Roscio, orat. 3, § 4.

(2) Explication des *Institutes*, III, p. 250.

(3) Gaius IV, § 119, et la note 2 de M. Accarias dans son *Précis*, tome II, p. 401 (Ed. 1881).

que où le contrat *litteris* s'est formé c'est oublier que du jour où on a reconnu à l'écriture une force suffisante pour valoir *causa civilis*, elle était déjà chargée de prouver le consentement et la preuve testimoniale tombait au second plan. — Mais, dira-t-on, plusieurs textes indiquent la présence des témoins au contrat littéral. Cette présence s'explique : 1° C'était une ancienne coutume romaine de faire intervenir des témoins représentant sans doute le peuple entier dans toutes les solennités juridiques (exemple le *nexum*, l'adrogation). 2° Ces témoins furent conservés dans le contrat *litteris*, tandis qu'ils disparurent ailleurs, mais seulement à titre facultatif et pour servir à réfuter l'exception prétorienne.

Cette explication, d'accord avec la logique, n'est pas contredite par les textes. Sénèque (1), parlant des précautions dont s'entouraient les hommes d'affaires, dit : *Cogere fidem quam spectare malunt; adhibentur ab utraque parte testes. Ille per tabulas plurium nomina, interpositis parariis, facit; ille non est interrogatione contentus nisi rem manu sua tenuit* » Cette assimilation d'un homme qui fait venir des agents inférieurs (*pararii*) pour être témoins de la rédaction d'un écrit avec celui qui veut tenir dans sa main l'objet de la stipulation montre bien qu'il s'agit d'une précaution ajoutée par un esprit craintif aux solennités ordinaires.

Un autre texte de Sénèque (2) : « *Quidam nolunt nomina secum fieri, nec interponi pararios, nec signatores advocari, nec chirographum dare,* » nous paraît mettre la sûreté résultant de la présence des témoins sur le

(1) De benef., III, 15.

(2) De benef., II, 23.

même pied que la rédaction d'un écrit. Chacun des membres de la phrase fait allusion à une garantie différente isolément efficace. On doit donc en conclure en faveur de notre système.

Il paraît que les témoins au contrat *litteris* constataient parfois sur leurs propres livres la formation du contrat (1). C'était encore une de ces précautions extra-juridiques destinées à mettre à couvert contre la mauvaise foi croissante.

Enfin, il y a un texte de Cicéron qui s'exprime ainsi (2) : « *Suum codicem testis loco recitare arrogantia est : suarum præscriptionum et liturarum adversaria proferre non amentia est ?* » Nous traduisons : « Faire lecture publique de son codex au lieu de produire un témoin, c'est de la jactance; mais exhiber son registre mensuel où les notes sont mêlées de ratures n'est-ce pas un acte de démente ? » Remarquez que le texte porte *suum codicem* et non pas *solum codicem*. L'orateur n'oppose pas l'écriture dénuée de preuve testimoniale avec l'écriture ainsi complétée, mais l'écriture au témoignage qu'elle remplace (*loco*). Et cet acte, il ne le qualifie pas d'irrégulier, mais d'orgueilleux à l'excès (*arrogantia*). Quand il a dit à Verrès : « *Unum ostende in tabulis emptum, vicisti ;* » il n'a pas ajouté : *nullo etiam teste intercedente*, et cependant le sens de sa phrase prouve qu'il voulait aller jusqu'au bout des concessions. Aurait-il oublié celle-là ? En d'autres termes, Cicéron veut dire dans le texte précité : « C'est déjà bien beau que la loi permette à un homme de l'emporter moyennant une preuve écrite émanée de sa main, tout comme si le

(1) Cic. ad tit. IV, 18.

(2) Pro Roscio, III, 2.

mutuum s'était accompli en présence d'un témoin qui viendrait l'affirmer; celui qui use publiquement de ce privilège a l'air de faire parade d'un droit exagérant la présomption de bonne foi; mais son orgueil se change en folie quand au lieu d'apporter le registre en forme auquel la loi attribue cette vertu, il nous montre un brouillon plein de ratures comme les *adversaria*. »

L'inscription sur un seul *codex* était donc suffisante, et cela s'explique; car le débiteur qui n'a pas tenu de *codex* régulier est en faute, et celui qui en a tenu un où certaines inscriptions constituent des faux ne pourra pas tromper longtemps la confiance publique; car le juge se défiera en voyant le même *codex* en contradiction avec plusieurs autres, tous concordants entre eux. La tenue irrégulière du *codex* était punie de peines sévères; Cicéron nous dit (1) : « *Æque enim tabulæ condemnantur : ejus qui verum non retulit et ejus qui falsum præscripsit.* » Pourquoi aurait-on ménagé celui qui manquait à son devoir étroit de père de famille? Qu'on veuille bien réfléchir à la manière dont devaient se passer les choses : un citoyen veut emprunter, le prêteur l'amène chez lui, ouvre sa caisse, prend les deniers et les remet après avoir fait l'inscription sur son registre. Ils sont sans témoins et le prêteur est tranquille car l'autre lui a dit qu'il allait écrire la mention correspondante en rentrant chez lui et les inscriptions concordantes dispensent du témoignage dans toutes les théories. Quant à supposer que l'emprunteur apportera son *codex* avec lui, ce serait méconnaître le caractère de ce registre qui est une sorte d'objet religieux qu'on ne déplace que dans les grandes circonstances, par exemple quand le juge

(1) Pro Roscio, III, 1.

ordonne sa communication. Voyez, dans le plaidoyer de Cicéron, Roscius n'a pas apporté son registre, il attend que son adversaire produise le sien : « *Quod si ille proferet tabulas, proferet suas quoque Roscius.* »

Alors l'emprunteur pourrait, une fois en possession des deniers, empêcher au moyen d'une simple omission son créancier de les recouvrer jamais ! On ne saurait imaginer rien de plus choquant, surtout étant donné la civilisation romaine dans laquelle c'était la classe dirigeante, celle qui expliquait le droit, qui servait de banquier à la masse des plébéiens.

Il est vrai que cette théorie a contre elle un texte de Théophile (1) : « *Deinde adscribebatur ab eo qui jam ex locatione obligatus esset hæc verba : Ex conventione debeo litterarum mearum. Et prior obligatio extinguebatur.* ». Mais Théophile parlait de ce contrat à une époque où il n'existait plus ; il n'avait donc pas à se préoccuper des cas anormaux. Il exposait le fonctionnement ordinaire du contrat *litteris* sans tenir compte des irrégularités pratiques qui nous servent à déterminer le minimum de solennité nécessaire à la formation de l'obligation.

5°. Jusqu'ici nous n'avons parlé que d'inscription de simples opérations de caisse ; le fait que quelques-unes étaient supposées ne changeait rien au mécanisme de la comptabilité, seulement il paraît impossible de faire rentrer ces dernières parmi les *nomina arcaria* en présence du texte de Gaius : « *Nomina arcaria nullam facere obligationem* (2). »

Nous les appellerons *nomina inscriptitia* (3) pour les

(1) III, § 8 (Paraphrase des *Institutes*).

(2) Gaii comm. III, p. 31.

(3) Cruchon : *Les banques dans l'antiquité*, p. 109 (In-8, Durand, 1879).

distinguer des *nomina transcriptitia* sur lesquels Gaius nous donne des détails qui ne permettent pas non plus de les ranger dans leur classe, leur mécanisme étant en effet compliqué, à raison de la nécessité de tenir compte d'une obligation préexistante. Peut-être le jurisconsulte traitait-il des *nomina inscriptitia* à la suite de l'obligation littérale des pérégrins, car il y a là une lacune dans le manuscrit (1). D'ailleurs, au début de son paragraphe 128, il fait précéder l'indication des *nomina transcriptitia* de l'expression *veluti*, qui semble indiquer un choix parmi les différents contrats *litteris*. Que si l'on attache au mot *veluti* le sens d'un rapprochement entre l'expensilation et le *mutuum*, dont il vient d'être traité dans les paragraphes précédents, on s'explique encore l'exclusion des *nomina inscriptitia* qui ne représentaient pas des cas complexes comme l'hypothèse du paragraphe 127. Enfin Justinien, à son tour, relatant l'existence de l'ancien contrat littéral, emploie seul, par deux fois, le mot *nomina*, sans ajouter l'épithète *transcriptitia*.

6° Il y a donc eu deux contrats *litteris* en dehors de la *transcriptio*, mais celui-ci fut le plus complet, le plus pleinement artificiel, le plus marqué de cette puissante originalité qui est le caractère des institutions romaines. Si nous ne pouvons partager l'opinion des auteurs qui en font le seul contrat *litteris* du droit classique, nous croyons qu'il a pu suppléer aux autres et peut-être les supplanter.

Le sens du mot *transcriptitium* est éclairé par le passage suivant du plaidoyer *Pro Roscio* (2) dont M. Gide,

(1) L'édition 1881 du *Corpus* porte en note après *proprium peregrinorum est « sequitur spatium vacuum »*.

(2) III, 3.

après Keller, a fait remarquer l'importance. « *Quæro quampridem hoc nomen, Fanni, in adversaria retulisti ! Sunt duo menses jam dices ? Tamen in codicem acceptum et expensum referi debuit.* »

Les mots *acceptum et expensum* ont paru si peu compréhensibles aux éditeurs, qu'ils se sont ingéniés à les corriger, malgré l'uniformité des versions. On les explique en s'appuyant sur la loi de Ihering (loi de correspondance de la forme) (1). L'expression gémignée d'un acte juridique, indique l'existence d'une double opération dans la composition de cet acte. Le *nomen transcriptitium* se compose d'une acceptilation (inscription sur le *codex accepti*) suivie d'une expensilation (inscription sur le *codex expensi*). Ces deux opérations, fictives il est vrai, constituent une translation de la créance exécutée par la voie des écritures. Or, pour qu'une créance soit transportée, il faut qu'elle préexiste, donc l'expression de *nomen transcriptitium* désigne un contrat *litteris* édifié sur une obligation antérieure. La transformation de l'obligation par le transport de la créance peut se faire des deux manières décrites par Gaius dans son troisième commentaire (2). *Fit autem nomen transcriptitium vel a re in personam vel a persona in personam. A re in personam transcriptio fit, veluti si quid aut exemptionis causâ, aut conductionis aut societatis mihi debeas, id expensum tibi tulero...* » Arrêtons-nous ici et traduisons : Le *nomen transcriptitium* se réalise de deux manières : soit *a re in personam*, soit *a persona in personam*. La transcription a lieu *a re in personam* quand, par exemple, étant votre créancier en vertu d'une vente,

(1) Traduction de Meulenaere, III, 309.

(2) § 428 et suiv.

d'un contrat de louage ou de société, j'inscris sur mon *codex* que je vous en ai compté le montant. L'opération se décompose ainsi : Je vous ai vendu une chose et vous m'en devez le prix. Je commence par écrire sur mon registre que vous vous êtes libéré (*acceptilatio*), puis j'écris immédiatement que je vous ai rendu la somme à titre de prêt.

Cette double fiction rentre dans la pratique usuelle. C'est l'analyse scientifique de l'usage où l'on est quand on n'a pas de placement pour ses fonds, de les laisser entre les mains d'acquéreur d'immeubles moyennant un intérêt de tant. Elle devait s'exprimer ainsi :

Codex accepti		Codex expensi
Acceptum Titio centum		Expensum Titio centum

Il y avait transport de la créance pour changement de cause. On remplaçait la *causa* quelle qu'elle fut (*res*) par un *nomen* (*persona*).

7^o Gaius ajoute : « *A persona in personam transcriptio fit veluti si id quod mihi Titius debet tibi id expensum tulero, id est si Titius te delegaverit mihi.* » La transcription *a persona in personam* s'opère quand, par exemple, Titius me doit une somme et que je porte cette somme à votre débit par ordre de Titius, qui vous a délégué à sa place. Ici encore Titius qui est mon débiteur est censé m'avoir payé ce qu'il me doit, mais c'est vous, tierce personne, qui êtes censé avoir reçu de moi la même somme à titre de prêt. J'écris sur mon *codex* :

Codex accepti		Codex expensi
Acceptum Titio centum		Expensum Mævio centum

Le transport consiste à avoir fait passer la dette de

la tête de Titius sur la vôtre. C'est la substitution d'une personne à une autre, le remplacement d'un *nomen* par un autre *nomen*.

Cette conception du mécanisme de la *transcriptio* a été présentée pour la première fois en 1841 par un jurisconsulte suisse, Frédéric-Louis Keller. Elle fut adoptée par de Savigny et développée en particulier par M. P. Gide (1).

Ce dernier allant au fond du système qui fait correspondre exactement la forme avec la genèse théorique du contrat, a prétendu que pour que l'opération fut complète il fallait que la double inscription se retrouvât sur trois registres puisqu'il y avait trois parties en cause : le déléguant, le délégué et le délégataire.

Ainsi pour reprendre l'exemple précédent, on aurait eu :

CODEX MEUS (SEIUS)		CODEX TUUS (MÆVIUS)		CODEX TITI	
C. Accepti	C. Expensi	C. Accepti	C. Expensi	C. Accepti	C. Expensi
Acceptum	Expensum	Acceptum	Expensum	Acceptum	Expensum
Titio centum	Mævio centum	Seio centum	Mævio centum	Mævio centum	Seio centum

Ce mode de comptabilité partant d'un principe simple devait conduire aux plus féconds résultats : « Se réduisant à quelques écritures, et n'exigeant point la présence simultanée des parties, la *transcriptio a persona in personam* pouvait se prêter aux applications les plus variées, et servir tour à tour, soit à transférer et à faire circuler les créances, soit à ouvrir des crédits de place en place, soit enfin à acquitter des dettes sans numéraire, en les soldant les uns par les autres. Ces *transcriptiones* étaient sans doute un instrument moins

(1) *Revue de Législation*, Avril 1873 (Observations sur le contrat *litteris*).

perfectionné que nos lettres de change, nos lettres de crédit et nos *clearing-houses*, mais elles rendaient les mêmes services et remplaçaient de même les transports ou les versements de numéraire par de simples écritures » (1). Mais leur principal avantage était de maintenir la sincérité des comptes de caisse, les inscriptions inutiles se balançant dans chaque *codex*.

8^e M. Gide est allé plus loin encore : il soutient que si la loi romaine exigeait une obligation préexistante comme cause de l'obligation nouvelle, c'était pour la forme seulement. Ainsi la créance antérieure ressemblerait à la « valeur reçue » de nos effets de commerce ; une série d'obligations aurait pu se soutenir par la seule force de la fiction. Nous admettons encore cette supposition : l'obligation *litteris* une fois admise, sa *causa civilis* la dispensait de justifier d'une origine quelconque. En d'autres termes, l'écriture ne prouvant pas seulement l'obligation, mais la créant, peu importait que cette création fut faite ou nom de toutes pièces, que l'obligation présumposée fut valable, annulable ou inexistante. Si cette conséquence ne fut pas admise au début, elle devait fatalement finir par l'être.

Mais pour qu'il fut fait application de cette dernière conséquence, il fallait qu'une nécessité pratique en réclamât le bénéfice. Ceux qui ne voient pas de contrat *litteris* en dehors de la transcription y trouvent le moyen de suppléer aux nomina *inscriptitia*. Suivant ces auteurs, le contrat *litteris* supposant une créance préexistante pour que la double inscription put résulter de son annulation et de son remplacement par une autre ; quand il n'y en avait pas, on en faisait néanmoins

(1) P. Gide, *Ibid.*, p. 14 du tirage à part.

mention et cette mention distinguait le contrat *litteris* du *nomen arcarium* (1). Ainsi dans la théorie de M. Gide comme dans celle de M. Cruchon (2), le créancier pouvait se fabriquer son titre de toutes pièces, seulement il fallait qu'il fit deux inscriptions au lieu d'une. Il est certain que cette double formalité n'offrait pas beaucoup plus de garantie contre la fraude que la formalité simple ; mais elle présentait l'avantage de ne point fausser la balance du *codex*. C'est pourquoi nous croyons que les deux systèmes (qui sont d'ailleurs l'un et l'autre de pures hypothèses) ont pu être pratiquées à Rome simultanément, le plus simple par les particuliers, le plus régulier par les banquiers, et comme ces derniers durent tenir des registres en règle quand les autres citoyens avaient cessé de le faire, peut-être y eut-il une époque où le système de M. Gide fut le seul pratiqué. On oppose à la possibilité de ce dualisme la difficulté de distinguer *l'obligatio litterarum* d'avec le *nomen arcarium* à la simple inspection du registre. Nous répondons que lorsque le rédacteur du *nomen* voudra indiquer par des détails à quelle sorte de créance l'inscription se rapporte, il pourra le faire puisqu'il n'est pas tenu de se renfermer dans une formule invariable, mais qu'il n'y a pas de texte indiquant clairement que la distinction doive toujours apparaître. Gaius, que l'on invoque à ce propos (3), se contente de distinguer dans le fond les deux sortes de *nomina*, ce qui suppose qu'on pouvait les confondre en la forme ; il se sert même d'une expression qui semble reproduire la manière de parler des praticiens : « *Unde proprie*

(1) *Ibid.*, p. 16.

(2) *Les banques dans l'antiquité*, p. 106.

(3) *Comm.*, III, §§ 131, 132

dicitur arcariis nominibus etiam peregrinos obligari » (1), doit se traduire : « C'est avec raison qu'on dit que les *arcaria nomina* obligent mêmes les pérégrins. »

Si l'obligation existe toutes les fois qu'il y a une inscription régulière, peu importe que dans certains cas cette obligation ait sa source dans une numération, le registre fait foi entière, sauf démonstration d'un faux (*exceptio doli*) tant que *l'exceptio non numeratæ pecuniæ* n'est pas venue renverser la présomption.

On a encore prétendu que les *nomina arcaria* n'avaient pas leur place à l'*acceptum*. Mais il nous semble que le registre du père de famille, portant le nom de *codex accepti et expensi* est antérieur, historiquement, aux *nomina transcriptitia*. Le pseudo Asconius dit qu'il fut inventé dans un but général de comptabilité et Pline, parlant du registre des comptes, s'exprime ainsi : « *huic omnia expensa huic omnia fermitur accepta* ». D'ailleurs, on ne se figure pas un système de comptabilité sans mention des dépenses ; or, si elles ne se trouvaient pas dans le *codex*, elles se trouveraient dans un autre registre ; mais les textes n'en mentionnent aucun à ce spécialement destiné. — Concluons : le contrat *litteris* a pris naissance dans le *codex accepti et expensi* seul registre qui contient la comptabilité officielle du père de famille romain et il emprunta la forme toute simple de cette comptabilité.

(1) L'*Enchiridium* de Giraud porte « *non proprie* », version qui doit être inexacte, mais qui ne contredit pas notre système, plus que celle de la majorité des auteurs.

IV

Nature du contrat « litteris »

C'est une question très controversée que celle de savoir si le contrat litteris opère la novation. M. Gide, dans l'étude que nous avons déjà eu l'occasion de citer soutient la négative en se fondant principalement sur l'argument suivant ; « Nover sa créance c'est lui donner une forme nouvelle et par là même détruire la forme qu'elle avait auparavant... Jamais les jurisconsultes romains n'ont considéré comme une novation la conversion d'un dépôt de deniers en un prêt, car ici l'opération se décompose en deux actes bien distincts... Que les deux traditions soient effectuées matériellement ou *brevi manu*, peu importe au point de vue juridique... Or cette opération complexe est précisément celle que nous avons rencontrée dans la *transcriptio*... Ici, j'en conviens, les deux traditions sont purement fictives, mais toute fiction doit imiter la réalité... La novation et la *transcriptio* reposent sur deux idées non-seulement différentes mais incompatibles. » Il est en effet remarquable que dans la *transcriptio* le contrat se trouve divisé matériellement en deux parties bien distinctes : dans la première on éteint une obligation préexistante, dans la seconde on en crée une nouvelle. Et l'on conçoit qu'à un certain moment intermédiaire il n'y a plus eu d'obligation antérieure et pas encore d'obligation nouvelle. Les choses se passent autrement que dans la stipulation aquilienne où c'est la réponse seule qui tout à la fois éteint l'obligation antérieure et la remplace par

une obligation nouvelle. Ici l'effet extinctif n'est pas concomitant avec l'effet créateur du contrat.

Mais est-ce une raison suffisante pour poser en principe que jamais le contrat litteris n'opérera novation ? Nous ne le croyons pas. Matériellement séparées, les deux inscriptions sont étroitement réunies par le but qu'elles tendent à atteindre.

L'inscription extinctive n'est consentie par le créancier que sous condition d'une inscription créatrice correspondante; tant que cette dernière n'est pas réalisée il n'y a rien de définitif. Le contrat *litteris* quoique divisible à l'analyser reste un dans la théorie du droit classique. Gaius ne place pas l'obligation littérale dans la seconde inscription, dont la première serait le préliminaire, mais dans la *transcriptio* ou ensemble des deux opérations d'écriture. *Litteris obligatio fit veluti in nominibus transcriptitiis*, d'où nous tirons cette conclusion que le premier *nomen* ne constitue pas un contrat complet, mais seulement une moitié de contrat, c'est-à-dire rien du tout, tant que sa seconde moitié ne lui aura pas communiqué la vie. A moins toutefois que les parties aient entendu conférer à chaque inscription l'indépendance; mais dans ce dernier cas le contrat *litteris* ne serait plus un *nomen transcriptitium*, mais un *nomen inscriptitium*.

L'analogie de la conversion d'un dépôt de deniers en un prêt n'est pas suffisante pour préjuger de la nature du contrat *litteris*; le dépôt est un contrat si essentiellement différent du prêt qu'on comprend très bien la difficulté de les souder ensemble, mais ici, nous avons toujours pour objet une dette d'argent, ce que dit Gaius de la novation par *stipulatio debiti* peut s'appliquer : *novatione tollitur obligatio... nam intervenit novæ*

personæ nova nascitur obligatio et prima tollitur translata in posteriorem (1).

En résumé dans le contrat *litteris* ce n'est pas l'absence de l'*idem debitum*, mais celle de l'*animus novandi* qui peut empêcher la novation.

L'expression *veluti* qui se rencontre dans le texte auquel nous avons emprunté la citation précédente montre bien que Gaius en donnant la stipulation comme exemple de novation n'entendait pas exclure le contrat *litteris* de formes capables de la produire. Si d'autre part il n'en a point parlé en traitant de cette dernière matière, son silence ne pas être interprété dans un sens plutôt que dans un autre. D'ailleurs, il s'est servi du mot délégation (*id est si Titius te delegaverit mihi*) et la délégation romaine peut être une novation.

Enfin Ulpien (2) définit la novation « *prioris debiti in aliam obligationem, vel civilem, vel naturalem, transfusio atque translatio* » C'est le préfixe « *trans* » qui lui sert à caractériser l'opération dans son mécanisme essentiel ; or ce préfixe se retrouve précisément en tête du principal contrat *litteris* : la *transcriptio*. Si nous ne pouvons offrir d'arguments de texte bien précis le système contraire n'en a pas d'avantage. A l'époque classique, le contrat *litteris* devait être peu usité en dehors des banques, et la précision de leurs écritures avait sans doute empêché les juriconsultes d'y trouver matière à beaucoup de controverses. Celle de la novation a pu se poser mais les documents ne nous en sont point parvenus.

Il nous reste à indiquer les différences qui séparent le contrat *litteris* de la stipulation : 1° Par le contrat

(1) Gaius III, 176.

(2) Dig. L. 1. pr. XLVI, 2.

litteris on ne peut faire naître que l'obligation de payer une somme d'argent. En effet, les inscriptions sur le codex correspondaient toutes à des opérations de caisse, réelles ou fictives; 2° tandis que dans la stipulation, l'obligation pouvait être accompagnée de modalité (*si navis ex Asia venerit*), le contrat *litteris* n'admettait aucune condition. En effet, si l'on veut bien se reporter à l'origine du contrat *litteris* on verra l'inscription constatant toujours un fait : la numération, ce fait put être supposé mais sa supposition ne cessa pas de le placer dans le passé, même quand il devait avoir lieu dans l'avenir, comme dans le cas où se donna l'exception *non numeratæ pecuniæ*; 3° enfin un sourd, un muet, un absent ne pouvaient ni stipuler, ni promettre, tandis qu'ils pouvaient devenir créanciers ou débiteurs par le contrat *litteris*.

La condition d'être *paterfamilias* et de savoir écrire était requise seulement pour être créancier. Il en résultait que le fils et l'esclave, capables de stipuler ne pouvaient contracter *litteris* ni *ex persona propria*, ni *ex persona domini*. De même pour les pérégrins qui ne pouvaient devenir créanciers n'ayant pas de *Codex*.

La question de savoir s'ils pouvaient s'obliger par ce mode civil était très discutée. Gaius (1) nous apprend que le jurisconsulte Nerva tenait pour l'affirmative pleine et entière, tandis que : Sabinus et Cassius distinguaient la *transcriptio a re in personam* de celle *a persona in personam*. Dans ce dernier cas il aurait fallu admettre la négative. Il paraît ressortir de cette distinction, dont le motif n'apparaît pas bien clairement, que la jurispru-

(1) Comm. III, 133.

dence s'était acheminée peu à peu vers la complète affirmative.

Le formalisme disparaissant, il se faisait une assimilation au point de vue pratique entre le contrat *litteris* et l'obligation littérale des pérégrins dont nous allons dire quelques mots.

V

Valeur des « chirographa » et des « syngraphæ »

Præterea litterarum obligatio fieri videtur chirographis et sygraphis, id est si quis debere se aut daturum se scribat, ita scilicet, si eo nomine stipulatio non fiat. Quod genus obligationis propriam peregrinorum est (1).

Les pérégrins étaient pour la plupart des Grecs venus à Rome pour faire le commerce. Les commerçants romains en adoptant leurs formes d'obligation littérale n'en changèrent point la nature.

Or, à Athènes, c'est un principe que toute promesse librement consentie est obligatoire (2). La législation athénienne n'est ni matérialiste, ni formaliste, elle est spiritualiste dans son essence. On a remarqué que les orateurs attiques n'ont jamais cherché dans les irrégularités de forme des moyens de faire tomber les contrats sincèrement formés. Les écrits consacrés par un pareil droit ne pouvaient avoir la force obligatoire des inscriptions sur le *codex*. Les allemands ont donc eu tort d'accorder à ces écrits le caractère de foi entière

(1) Gaius III, 134

(2) Demosthène C. Dyonys, 1283, 10 (Ed Reiske).

cher au droit germanique. Nous admettons avec M. Gide (1) que les *chirographa* et les *syngraphæ* constituaient de simples moyens de preuve. Ils n'engendraient pas l'obligation mais restaient une trace matérielle du consentement qui l'avait engendrée. Il en résulte qu'on pouvait prouver ce consentement par toutes sortes de moyens, comme c'est la règle chez nous au-dessous d'une valeur de 150 francs.

Comment se fait-il donc que Gaïus ait pu assimiler un pareil mode d'obligation au contrat *litteris* ? Nous disons « assimiler » et non pas « identifier » car l'expression qu'il emploie « *fieri videtur*, » ne saurait être sous sa plume considérée comme l'équivalent du simple « *fit* ». Gaïus se plaçait au point de vue romain. La stipulation ayant été rendue accessible aux pérégrins, il voyait néanmoins ceux-ci continuer à s'obliger sans faire intervenir cette formalité, tout comme les Romains pouvaient le faire par le contrat *litteris*. Le consentement n'était pas tellement supposé par l'écrit qu'on ne put prouver sa non-existence, mais comme cette preuve était généralement impossible en fait, l'écrit acquérait une sorte de force probatoire faite de la faiblesse de ses adversaires. M. Ortolan (2) oppose à cette théorie la phrase incidente « *si eo nomine stipulatio non fiat* » qui se trouve dans le texte de Gaïus. Suivant lui les *chirographa* et les *syngraphæ* ne pourraient pas servir de preuve à une stipulation précisément parce qu'ils seraient eux-mêmes un mode de contracter. Nous ne saurions admettre cette explication qui repose sur la traduction de « *si* » par « pourvu que. » On peut tout

(1) Observations sur le contrat *litteris*, p. 36.

(2) Revue Législ. et Jurisp. XIV, 301.

aussi bien traduire par « même dans le cas où il n'y aurait pas eu de stipulation. » La stipulation pourrait intervenir soit comme créatrice de l'obligation principale prouvée ensuite par l'écriture, soit comme accessoire pour faire produire des intérêts et ce serait à la *condictio* résultant de l'obligation verbale que s'appliquerait l'*exceptio non numeratæ pecuniæ* opposable au pérégrin créancier en vertu d'un *mutuum*.

Les *chirographa* et les *syngraphæ* étaient connues sous le nom générique de *cautiones*. Le pseudo-Asconius, dans son Commentaire de Cicéron, fait des *syngraphæ* une variété des *chirographa*. Le même scoliaste accorde aux *syngraphæ* une force probatoire supérieure : « *In chirographis quæ gesta sunt scribi solent... in syngraphis etiam contra fidem veritatis pactio venit.* » Cette supériorité se justifie par la forme plus soignée de ces derniers écrits qui sont l'œuvre des deux parties : « *Syngraphæ signatæ utriusque manu utrique parti servandæ traduntur* » ; ils vont jusqu'à pouvoir constater une obligation sans cause apparente, comme une rémunération à laquelle on s'engage (*daturum*), tandis que les *chirographa* relatent une dette préexistante (*se debere*). Cette explication s'appuie sur le paragraphe 134 du troisième Commentaire de Gaius, elle limite le sens des mots « *contra fidem veritatis* » qui sembleraient sans cela se rapporter à un véritable contrat *litteris*, basé sur le principe de la foi entière à l'écriture. Les Grecs avaient coutume d'employer ces sortes d'écrits pour s'engager à verser une somme qui était le départ d'un *mutuum* : « *et non numerata pecunia aut non integre numerato, pro temporaria hominum voluntate scribi solent, more institutoque Græcorum* » Il est naturel qu'on ait songé à employer cette forme pour déguiser une promesse de donation ; mais l'usage ne

s'en généralisa pas. On ne trouve pas dans le *Digeste* un seul exemple de *syngrapha*; on y trouve deux exemples de *chirographa* dans les fragments de Pævola et de Modestius (1).

Le *chirographum* était le titre le plus simple qu'on put imaginer, reconnaissance par écrit d'une dette quelconque, il avait la souplesse qui convient aux opérations commerciales d'une civilisation compliquée. C'était une sorte de contrat *litteris* du droit des gens dans lequel le *consensus*, apparaissant sous forme d'écriture, engendrait l'obligation. Il remplaça dans la pratique le contrat *litteris* du droit civil avec lequel Justinien affecta de le confondre.

(1) L. 47, § 1, Dig. de pactis, 2, 14. — L. 41, § 2, Dig. De Usuris, 22, 1.

DEUXIÈME PARTIE

LE CONTRAT « LITTERIS » DANS LE DROIT DE JUSTINIEN

I

Le contrat « litteris » à l'époque de Justinien

Si l'on en croit le Pseudo-Asconius, l'usage du *Codex* aurait cessé au début de l'Empire, par la crainte qu'auraient eue les particuliers de voir leurs propres écritures servir de base à une accusation criminelle : « *Sed postquam, obsignandis litteris eorum, ex suis quisque tabulis damnari cœpit, ad nostram memoriam tota hæc vetus consuetudo cessavit* ». Que les derniers *codices* aient disparu pour cette cause, cela est possible, mais il nous semble qu'une institution de la force des *tabule*, que Cicéron appelait du nom de « saintes », ne pouvait disparaître tout d'un coup sans avoir été depuis longtemps ébranlée. Nous savons par Tércence (1) et par Tite-Live (2) que les

(1) Phormio, V, 7; V, 29.

(2) XXIV, 18; XXV, 7.

codices existaient au temps des guerres puniques ; nous les retrouvons encore au commencement de notre ère. Il est probable que la principale raison de leur disparition est celle indiquée par M. Accarias : l'invasion des pérégrins dans Rome. Seuls les *argentarii* conservèrent la coutume de tenir des registres en règle.

L'avantage qu'avait le contrat *litteris* de donner naissance à une *condictio* était aussi bien obtenu au moyen d'un *mutuum* simplement prouvé par un *chirographum*. Puis la délégation pouvait s'opérer sans l'intervention du contrat *litteris* ; par exemple au moyen d'une *litis contestatio*. Enfin, la *condictio sine causa*, accordée pour répéter son écrit comme ayant été donné sans cause lorsque la rémunération des espèces qui devait s'en suivre n'avait pas été exécutée (1), renforçait l'*exceptio non numeratæ pecuniæ*, appliquée aux cas de *chirographa*, à l'imitation du contrat *litteris*.

Tel était l'état du droit quand Justinien fit composer ses Instituts ; et comme ce Manuel destiné aux étudiants devait relater les sources historiques des institutions existantes, il écrivit un titre : *De litterarum obligatione* (2) où nous lisons : *Olim scriptura fiebat obligatio, quæ nominibus fieri dicebatur : quæ nomina hodie non sunt in usu. Plane si quis debere se scripserit quod ei numeratum non est, de pecunia minime numerata post multum temporis exceptionem opponere non potest ; hoc enim sapissime constitutum est. Sic fit ut hodie, dum queri non potest scriptura obligetur, cessante scilicet verborum obligatione...* »

« *Scriptura obligetur* » comparé avec « *scriptura fiebat obligatio* » indique bien dans la pensée de Justinien une

(1) L. 4, C. de conditione ex lege et sine causa 4, 9.

(2) Inst., § 1 (III, XXI).

assimilation à peu près complète des *chirographa* avec l'ancien contrat *litteris*. Cependant, il ne faut pas négliger d'observer l'absence du verbe *feri* qui laisse au moins douteuse la cause génératrice de l'obligation. Avant la disparition du contrat *litteris*, on *s'obligeait par l'écriture*, tandis que depuis on *se trouve obligé*, en vertu d'un écrit, sans qu'il soit dit comment l'obligation a pris naissance. La phrase suivante suppose même le cas d'une obligation *ex stipulatu* qui s'est trouvée transformée au point de vue de la preuve en une obligation littérale : « *ex eâ (scripturâ) nascitur condictio cessante scilicet verborum obligatione.* » Mais ce résultat n'est atteint que par suite d'une déchéance encourue par le débiteur, et cette déchéance ne touche qu'à la procédure : *dum queri non potest*, c'est-à-dire du jour où l'*exceptio* appelée aussi *querela non numeratae pecuniae* a cessé de renverser l'ordre général en matière de preuve : *incumbit actori probatio; reus in exceptione fit actor*.

Cette exception dont nous avons déjà parlé se distinguait des exceptions ordinaires en ce qu'elle était la négation absolue des prétentions du demandeur. Celui-ci, bien qu'apportant un écrit probatoire, était obligé de faire la preuve de la numération des espèces. Elle fut introduite à l'époque classique. La première mention qui en soit faite au Code se trouve dans une constitution des empereurs Sévère et Antonin (1).

On créa également, vers la même époque, la *condictio chirographi* (2), qui permettait de prendre les devants et de mettre le créancier en demeure de prouver la numé-

(1) Tit., XIII, Liv. IV, L. 4.

(2) Ibid. L. 7.

ration ou de faire remise de la *cautio*. Cette faculté durait cinq années, au bout desquelles le débiteur était irrévocablement tenu. Il semble qu'il devrait conserver encore l'exception de dol, sauf à la prouver comme en droit commun, mais une constitution d'Alexandre Sévère (1) lui refuse tout moyen d'échapper aux conséquences de son écriture : « *omnimodo debitum solvere compellitur* ».

Jusqu'à Justinien l'*exceptio non numeratæ pecuniæ* était limitée aux prêts d'argent (2); mais il n'importait que l'obligation fut née d'une expensilation ou d'une stipulation. Pendant cinq ans, la situation du débiteur était la suivante : Tenu en vertu d'une cause spéciale, il n'était pas néanmoins présumé avoir reçu l'objet de son obligation. Il se trouvait obligé en droit, mais à condition que son créancier prouvât un fait.

Au bout des cinq ans, au contraire, il se trouvait obligé en fait, sans pouvoir arguer du défaut de base juridique à son obligation littérale. Cette décision se concevait quand le contrat *litteris* existait encore : l'écrit créateur de l'obligation reprenait au bout de cinq ans la force qu'il avait eue à l'origine. De même quand l'obligation résultait d'une stipulation, il faut décider, malgré le texte des institutes (*cessante scilicet verborum obligatione*) (3), que le débiteur restait tenu, en vertu de la cause verbale, invinciblement présumée par l'écrit probatoire. Mais lorsque la rédaction de la *cautio* n'avait été précédée d'aucun acte juridique capable

(1) L. 8.

(2) Code, L. 14 (IV, 30).

(3) Inst. De Litt. Oblig., III, 24. Remarquez l'intercalation du mot *scilicet* qui pourrait bien avoir pour but d'atténuer l'expression « *cessante* ».

d'engendrer l'obligation, on peut se demander en vertu de quoi le débiteur était tenu au bout de cinq ans, car à toute obligation il faut une cause, et si cette cause ne réside pas ailleurs que dans l'écrit, c'est donc que l'écrit a engendré l'obligation et qu'il constitue par conséquent un contrat *litteris*.

On peut répondre ceci : Que tendait à faire prouver l'exception *non numeratæ pecuniæ*? La numération. Quand cette exception n'existe plus, que reste-t-il? Une présomption de numération établie par la voie de l'écriture ; mais la preuve ne doit pas être confondue avec son objet ; c'est cette numération qui oblige en vertu d'un *mutuum*, contrat du droit des gens. Le *mutuum* n'a peut-être pas eu lieu, mais la preuve contraire est inadmissible. Une telle analyse n'était pas trop subtile pour être adoptée par le législateur byzantin ; mais il fut entraîné par son amour de la symétrie. Après avoir rappelé l'ancien contrat *litteris*, il chercha ce qui pouvait lui ressembler dans le droit nouveau ; s'inspirant de Gaius, il plaça les *cautiones* dans la même classe que les *expensilationes* et comme celles-ci étaient disparues, il donna des premières pour de véritables contrats *litteris*, en exagérant la similitude signalée par son modèle. Il fit, suivant l'expression spirituelle de M. Gide, « une fausse fenêtre dans sa façade », son contrat *litteris* est un contrat postiche qui ne figure que pour représenter une quatrième classe de contrats, à côté des contrats verbaux, consensuels et réels ; mais au fond, le *chirographum* n'est que la preuve écrite d'un contrat réel.

II

Modifications introduites par Justinien

Justinien considéra que le délai de cinq ans était exagérément long. En effet, comment le débiteur pouvait-il avoir l'imprudence de laisser cinq années un écrit mensonger entre les mains de son prétendu créancier. D'autre part, comment celui-ci pouvait-il être en sécurité, exposé à voir s'échapper ses moyens de prouver la numération des espèces. Un homme de mauvaise foi pouvait dire : « Tenez, voici un reçu de dix mille sesterces, mais vous ne m'en livrez que mille de suite » ; puis au bout de quatre ans il aurait prétendu n'avoir jamais rien reçu et l'autre aurait peut-être été très embarrassé de faire sa preuve à l'égard des mille sesterces.

Pour atténuer cet inconvénient, Justinien, par une constitution de l'an 528 (1), décida que l'exception durerait simplement deux ans. Mais par une dénonciation faite dans les deux ans soit au débiteur, soit devant le magistrat ou devant certains notables, l'exception *non numeratæ pecuniæ* était rendue perpétuelle.

D'autre part, ce prince consacra une décision de son prédécesseur Justin (2) d'après laquelle l'exception *non numeratæ pecuniæ* n'était pas admise quand le créancier avait pris soin de faire énoncer dans la *cautio* le fait de la numération, et que le débiteur l'avait écrite et signée de sa propre main.

(1) Code, L. 14, de non numerata pecunia IV, 30.

(2) Code, L. 13. De non numerata pecunia IV, 30.

Un tel écrit n'avait pas acquis la foi complète, quoique constituant un aveu bien clair, mais outre qu'il renversait la présomption, on ne pouvait lui opposer que des preuves écrites « *nisi certe ipse e contrario per apertissima rerum argumenta scriptis inserta religionem judicis possit instruere quod in alium quemquam modum et non in eum quem cautio perbibet negotium subsecutum sit.* »

En outre, Justinien étendit l'exception *non numeratæ pecuniæ* à toute espèce de prêts (1). C'était élargir le champ d'application de l'écrit probatoire. En ce sens, les *chirographa* ont porté plus loin que le *codex* le principe de la foi à l'écriture ; mais ce n'est pas là qu'il faut chercher l'origine historique de nos écrits probatoires.

III

Evolution vers un nouveau contrat « litteris »

Si le contrat *litteris* ne fut pas la stipulation sous la forme écrite, il y eut quelque chose qui fut presque cela dans le droit classique : c'est la *cautio* relatant la formation d'une stipulation régulière. Cette *cautio* formait un moyen de preuve si commode que la pratique s'habitua à en considérer la rédaction comme plus importante que le rituel même de la stipulation. Peu importait qu'on ait omis tout ou partie des formalités verbales pourvu que l'écrit exprimât bien clairement la volonté des parties, supposée stipulée et promise. Cette pra-

(1) Code, L. 14 (ibid.). « In contractibus in quibus pecuniæ vel aliæ res numeratæ vel datæ conscribuntur.

tique dût être bien générale puisqu'elle entraîna la doctrine à l'époque classique. On peut citer en particulier un texte de Paul (1) : « *Verborum obligatio inter presentes non etiam inter absentes contrahitur. Quod si scriptum fuerit instrumento promisse aliquem, perinde habetur atque si interrogatione precedente responsum sit.* » La stipulation supposée l'était naturellement sans défauts, avantage considérable en matière formaliste. Il est vraisemblable que les habitudes grecques ne furent pas étrangères à l'introduction de cette jurisprudence. Une seule restriction empêchait toute convention rédigée par écrit d'être obligatoire. Comme la stipulation n'était possible qu'entre personnes présentes, sa supposition au moyen d'un écrit eût été invraisemblable entre absents. Justinien (2) atténua encore la rigueur du droit : Si l'écrit portait qu'il avait été rédigé en la présence des parties il fallait pour vaincre cette présomption faire la preuve que l'une d'elles avait été absente de la ville tout le jour de la date. La fiction se justifie par des raisons d'utilité pratique : « *Hujusmodi scripturas propter utilitatem contrahentium esse credendas.* »

Justinien n'alla pas jusqu'à décider en principe l'équivalence de l'écrit et de la stipulation, mais on voit par les considérants de la novelle de 539 qu'il n'était pas loin de le faire : « *Si enim verba consueta stipulationum, et subtilis, et uno magis supervacua observatio ab aula concessit ; et nos quidem super legibus a nobis scriptis multa vitia stipulationum, multasque ambages scrupulososque circuitus correximus ; cur non et hujusmodi scriptura totam formidinem veteris juris amputamus, ut, si quis hæc scripse-*

(1) Paul. Sent. V, 7, § 2.

(2) L. 14, C. 8, 38. Inst. III, 49, 17.

rit, vel unum ex his, acquiescere ei compellatur? » Une réforme complète dans ce sens aurait donné, non pas un véritable contrat *litteris*, mais une stipulation écrite avec, comme sanction, la *condictio ex stipulatu* déjà accordée à certains écrits. La stipulation, dont la forme sacramentelle avait été progressivement simplifiée, conserva jusqu'à l'empereur Léon la nécessité de certaines paroles déterminées. Ce prince lui conserva dans l'obligation de se servir de la parole pour la contracter, un minimum de formalité qu'elle ne perdit jamais.

Cette stipulation, théoriquement conservée dans les formules du dernier état du droit romain, fut léguée telle quelle aux formalistes du moyen-âge; ils la copièrent servilement dans leurs modèles de chartes imitées du *chirographum*, mais ne comprenant point l'origine des mots ils leur donnèrent une signification toute nouvelle. « *Cum stipulatione subnexa* » signifia « revêtu de la force obligatoire. » De nombreux textes expriment cette idée, par exemple cette formule empruntée aux cartulaires et citée par M. L. Stouff (1) : « *Si quis contra hanc cartam aliquam calumniam inferre voluerit, componat tantum, et in antea firma et stabilis permaneat cum stipulatione subnixa.* » Si quelqu'un élève une réclamation contre cette charte qu'il paie tant et qu'elle demeure ferme et stable avec la force d'une stipulation.

Puis, comme il fallait bien matérialiser cette force pour la rendre sensible aux esprits de cette époque, on en plaça l'origine dans une certaine partie de l'écrit.

(1) De la formation des contrats par l'écriture (dans la *Nouvelle revue de Droit français et étranger*, 1887, p. 249).

Ce qui rendit l'écrit obligatoire ce fut d'abord l'apposition du sceau du contractant (1) ou des témoins et on appliqua à cette formalité l'expression « *stipulatione subnexa* comme dans ce texte « *Donatio firma et stabilis permaneat stipulatione subnexa idoneorum testium.* »

Enfin, à l'apposition du sceau succéda l'apposition de la signature. Dans quelques actes on trouve au lieu de *stipulatione subnexa*, *subscriptione subnexa* consacrant le dernier terme de l'évolution vers le nouveau principe de la foi entière à l'écriture : la signature ayant la puissance d'obligation de l'antique *nexum*. L'absorption de la stipulation par l'écrit étant complète celui-ci est devenu un mode de transférer la propriété.

Ce résultat, obtenu sous l'influence des principes germaniques, disparut quand la renaissance romaine rappela les jurisconsultes à l'étude des principes formulés seulement à l'époque classique et que la pratique elle-même de cette époque n'avait jamais absolument appliqués.

(1) Esmein. Formation des contrats dans le très ancien droit français.

DROIT FRANÇAIS

DE LA

MOBILISATION DU SOL

EN FRANCE

INTRODUCTION

I

Origine de la Mobilisation

L'idée de la mobilisation du sol a pris naissance au XVIII^e siècle, à cette époque de transition où l'Economie politique, se dégageant du système mercantile, apparaissait constituée en science avec la doctrine nouvelle des physiocrates. Jusque-là on avait fait consister la richesse dans le numéraire, et l'on commençait, par un revirement complet d'opinion, à la placer exclusivement dans cette grande source d'utilités qui est le sol. Il se produisait dans le domaine économique une révolution analogue à celle que le régime féodal avait opérée dans le domaine juridique, quand la

possession des immeubles était passée du second rang au premier. Les deux théories en présence devaient avoir pour résultante la conception d'une troisième espèce de biens qui réaliserait la combinaison des deux autres, étant à la fois monnaie et bien fonds, meuble et immeuble.

Comme il arrive toujours, la pratique des affaires avait préparé la voie à la conception scientifique en créant les *rentes constituées* dont l'origine remonte à la Féodalité. Le Droit canon prohibant le prêt à intérêt en vertu de la maxime « *mutuum date nihil inde sperantes* », il avait fallu trouver un moyen de faire valoir son argent ; alors on avait pris, parmi les institutions féodales, la rente foncière, et l'on avait établi à son imitation un droit de rente constitué au moyen de l'aliénation d'un immeuble ou d'une somme d'argent. Dans le cas d'aliénation d'un immeuble, il y avait en réalité vente suivie de prêt, et dans le cas de constitution à prix d'argent, le contrat de prêt était plus apparent encore ; mais on avait pu répondre (en produisant une entité à la façon des philosophes scholastiques) qu'un simple contrat de vente existait dans les deux cas, ayant pour objet *une créance d'arrérages*, sorte d'être successif d'une durée indéfinie, et l'Eglise trouvant que dans ce genre de contrat les intérêts exagérés n'étaient pas à craindre, avait fini par le reconnaître officiellement en statuant sur la faculté de rachat (1).

De même que les rentes constituées, les rentes

(1) Bulle du Pape Pie V en 1570. — Les docteurs canoniques avaient commencé par soutenir que les rentes ne pourraient être constituées que par celui qui possédait des immeubles (Basnage, *Traité des H.*, p. 2.).

foncières s'établissaient à prix d'argent avec hypothèque ou *assignat* sur les immeubles ; mais elles ne faisaient pas partie du fonds sur lequel elles étaient hypothéquées (1). Au contraire, elles constituaient elles-mêmes des immeubles fictifs (2) n'ayant de réalité matérielle que dans le papier qui leur servait de preuve. Cette autonomie d'une créance immobilière qui avait l'immeuble pour garantie et non point pour l'objet, contenait en germe la notion de l'indépendance de l'hypothèque dont se rapprochera davantage le législateur français de l'an III. D'autre part, l'assignation sur un bien devait, en rattachant la créance plus étroitement à ce bien, aboutir au papier territorial le jour où le crédit personnel serait épuisé. La transformation commença lorsque l'institution des rentes foncières fut passée de la sphère du droit privé dans celle du droit public. Nos anciens rois, toujours en quête de moyens pour se procurer de l'argent avaient d'abord, comme de simples particuliers, créé des rentes constituées sur certains biens de la Couronne. François I^{er} passe pour avoir, le premier, vendu des rentes assignées non plus sur un bien, mais sur une source de revenus. Il commença en 1552 et, en cinq fois différentes, il en créa sur l'Hôtel de Ville, c'est-à-dire sur les revenus de Paris, pour soixante mille quatre cent seize livres treize sous. Plus tard, on en créa d'assignées sur les aides et gabelles, sur les postes, sur les

(1) A leur égard, il pouvait y avoir lieu à délaissement de l'immeuble au profit des créanciers et non à déguerpissement au profit du seigneur de l'héritage (Loysel.)

(2) Suivant l'ancienne coutume de Péronne, c'est l'H. réalisée par une des trois formes de nantissement qui immobilisait les rentes ; jusque-là elles étaient réputées mobilières.

tailles, sur la Compagnie des Indes, sur le contrôle des actes, sur les Etats de Bretagne, etc.

Les rentes sur l'Hôtel de Ville, en particulier, furent recherchées comme un placement commode. Alors on vit ce phénomène économique : l'apparition d'une nouvelle classe de gens qui pouvaient vivre sans travail ni soucis, ayant dans leur poche un papier qui produisait des revenus (1). Les *rentiers*, il est vrai, étaient parfois exposés à une *suppression de quartier* quand l'état des finances royales ne permettait pas le paiement d'un trimestre, et même à des réductions de capital et d'intérêts (2); mais tant que ces accidents ne se renouvelèrent pas trop fréquemment, ils parurent compensés par les avantages qu'on découvrait dans les rentes perpétuelles. Jusqu'en 1711, on put en placer au denier 25, c'est-à-dire à 4 pour cent. Les rentiers se disaient sans doute qu'un placement en immeubles réels présente également des chances de dépréciation et aussi des lacunes à ses revenus en cas de mauvaises récoltes ou de vacance dans la location; enfin, qu'en définitive, le Roi ne pouvait guère faire plus que de leur distribuer la totalité des ressources assignées pour répondre de la créance. Une année, dit Forbonnais, « on ne put payer que six mois, et ce retardement donnait lieu d'appréhender quelque mouvement fâcheux des rentiers; néanmoins, le public, instruit qu'on employait exactement tout le produit des fermes pour payer les rentes et qu'on se donnait des soins tout

(1) Daubermesnil les comparera au philosophe qui disait : « Je porte tout mon bien avec moi. » (Conseil des Cinq-Cents, séance du 24 floréal, an IV.)

(2) Exemple les porteurs de rentes créées par les Edits de mai 1702 et mars 1709.

particuliers pour rassembler des fonds, se prêta aux besoins de l'État et souffrit ce retardement avec assez de soumission » (1). Cependant, il vint un temps où le déficit fut tel, que les rentes constituées ne trouvèrent plus d'acquéreurs, malgré les artifices imaginés pour les placer (2). Mais l'habitude était prise d'employer ses économies sous cette forme, et l'argent sorti du traditionnel bas de laine ne voulait plus se résoudre à y rentrer (3). C'est alors qu'on se demanda si les particuliers ne pourraient pas organiser eux-mêmes ce crédit, à la fois large et sûr, que l'État se montrait impuissant à procurer.

Le vicomte d'Aubusson, qui, le premier en France, eut l'idée d'une banque de mobilisation (4), signale l'ingérence de l'autorité dans les opérations de crédit comme le principal écueil à éviter. Substituer au prêt garanti par l'État le prêt garanti par la terre, transformer la propriété privée en titres de rente sans l'intervention de la puissance publique, telle fut la première conception présentée sous le nom de mobilisation du sol.

(1) *Recherches sur les Finances*, II, p. 216.

(2) Au mois de janvier 1701, il fut créé 30,000 liv. de rente au denier 20, à répartir entre les acquéreurs de lettres de noblesse. *Forbonnais*, II, 219.

(3) *Traité des H.*, p. 3. Basnage dit, en parlant de la rente foncière : « L'usage en est si commode, qu'on pourrait difficilement s'en passer. »

(4) *Banque Rurale*. Amsterdam, 1772. Nous donnons plus loin l'analyse de ce projet (V. p. 75.)

II

Définitions de la Mobilisation

« Mobilisation » n'était pas un mot nouveau. La pratique l'employait couramment comme synonyme d'*ameublement* en matière de contrat de mariage ; les dictionnaires du temps en font foi (1). Mais comme le fait très bien remarquer l'Encyclopédie, « l'ameublement *n'est qu'une fiction* » qui consiste à faire par convention « qu'un immeuble réel ou réputé tel soit réputé meuble », tandis que le mot mobilisation, tel que nous l'entendons avec ceux qui l'ont les premiers appliqué au sol, exprime une réalité juridique absolue.

L'immeuble ameubli conserve sa nature d'immeuble, sauf à jouer le rôle de meuble vis-à-vis la communauté conjugale tant que celle-ci durera. Le sol mobilisé, ou plutôt le droit de propriété foncière mobilisé, change complètement de nature par la toute-puissance de la loi. A l'égard de toutes personnes, c'est un meuble. Et cela, indéfiniment. Comme on le voit, c'est une extension considérable donnée au mot mobiliser.

Cette extension n'a pas été universellement consacrée. Le Dictionnaire de l'Académie ne l'a pas encore admise dans son édition de 1878. Le Larousse, avec la plupart des encyclopédies modernes, la passe également sous silence. Chose surprenante : les vocabulaires spéciaux gardent, à cet endroit, la même réserve, et les traités d'Economie politique ne prononcent jamais le mot qu'accessoirement à l'étude d'une autre question, malgré l'importance théorique et pra-

(1) V. en particulier le Dict. de Trévoux.

tique de la mobilisation du sol. A cette pénurie de documents, nous découvrons deux causes : D'abord l'enthousiasme, montré pour le principe de la mobilisation par certains faiseurs d'utopies, l'a mis en suspicion auprès des esprits sérieux et timorés. En second lieu, l'absence d'étude synthétique a produit ce résultat que les études partielles qui ont été faites sur cette matière n'ayant point été rattachées au principe, n'ont pu contribuer ni à le préciser ni à le corroborer. Aussi trouve-t-on dans Bescherelle la citation suivante de Mercier (1) : « Mobiliser, rendre une chose facile à déplacer, voilà l'acception propre ; mais qui pourra nombrer les sens figurés de ce trop fragile enfant de la finance moderne qu'elle a mis au monde pour son déshonneur et la ruine de tous. » Un mot qui vous paraît avoir des sens innombrables, c'est évidemment un mot dont on entrevoit très vaguement le sens.

Et Littré, d'ordinaire plus soucieux d'éclairer le sens des mots, se contente de reproduire sous celui-ci les lignes suivantes de Jérôme Paturot : « Vingt milliards, quelle vétille, en frappant du pied le sol (en 1848) on devait les trouver, un simple procédé y suffisait. Il s'agissait de tout *mobiliser*. O vertu d'un mot ! Mobiliser, mobilisation, enfants d'un vocabulaire qui n'est pas celui de Bossuet, que de qualités ne renfermez-vous pas ! » Cette citation laisse supposer que l'idée de la mobilisation fut un produit de cette époque troublée. Nous montrons plus loin qu'elle fut seulement alors rajeunie pour servir de base aux projets les plus légèrement conçus ; nous nous contenterons d'expliquer

(1) Sans doute Mercier de la Rivière. L'absence d'indications précises nous a empêché de remonter à la source.

ici que le système auquel il est fait allusion dans le célèbre pamphlet de Louis Reybaud, fut publié en 1848, dans le *Journal d'Indre-et-Loire*, sous le titre de « Crédit foncier », par Boutard. Nous trouvons en effet, à la page 5 de la réimpression qui en fut faite en 1857 sous le titre de « Libre monétisation de la propriété » (1) : « Mon système, c'est la *mobilisation*, la monétisation et la circulation immédiate de la propriété *dont on a fait surgir un capital* représenté par des billets hypothécaires à rente... » et plus loin : « C'est un nouveau levier destiné à *faire sortir de la terre*, comme de toute autre valeur immobilière, *des centaines de millions* chaque année, au profit de tous et cela sans peine. »

Des procédés de définition aussi peu scientifiques ne peuvent qu'obscurcir et fausser le sens des mots. Et dans un autre ordre d'opinions, ce n'est pas définir beaucoup plus exactement que de dire avec M. Pougeard (2) : « La mobilisation du sol est le but et la perfection même de tout régime hypothécaire. » Il est rare de rencontrer une définition de la mobilisation du sol qui ne se réduise pas à dire « c'est un bien » ou « c'est un mal. » Nous en avons néanmoins recueilli plusieurs que nous allons reproduire avant de formuler celle que nous croyons la meilleure.

Suivant Dupiney de Vorepierre (Édition de 1875) : « Par extension, mobiliser la propriété foncière se dit pour lever les entraves qui s'opposent à ce qu'elle change aisément de mains, entraves qui n'existent pas pour la propriété mobilière. »

De même d'après M. Laferrière (3) : « Quand on par-

(1) Broch. in-42, Guillaumin.

(2) Député à l'Assemblée législative de 1849.

(3) Essai sur l'Hist. du Dr., t. II, p. 129.

lait, au sein de la 1^{re} Assemblée nationale, de la mobilisation des propriétés territoriales, on n'entendait pas l'appliquer à la chose elle-même, mais au mode de transmission ou d'engagement. »

M. Wolowski, se défendant d'avoir la pensée de la mobilisation du sol, la définit ainsi (1) : « Rendre le commerce des immeubles aussi facile, aussi commode et aussi sûr que le passage, de main en main, des choses mobilières. » Cette définition est plus complète que les précédentes ; elle suppose presque l'assimilation entière des fonds de terre aux objets mobiliers, mais elle est obscure en ce qu'elle n'indique pas de quelle façon pourra se réaliser cette assimilation. Telle quelle, elle aboutit à une impossibilité : l'impossibilité d'un changement matériel dans la nature des immeubles.

M. Challamel, dans une thèse soutenue en 1878 (2), remarque assez justement que « mobilisation n'est pas mobilité. » Autre chose est créer une instabilité forcée, autre chose supprimer l'obligation de stabilité absolue. En d'autres termes : l'expression juridique n'a pas le même sens que l'expression militaire (3). Mais M. Challamel nous paraît avoir exagéré la restriction en identifiant la mobilisation du sol avec la *mobilisation du crédit foncier*. Il s'impose ainsi un cadre qu'il sera forcé de briser. En effet, avec la législation de Brême, ce n'est

(1) Organisation du Crédit Foncier.

(2) De la cession des Créances hypothécaires, in-8°, Challamel, p. 10 (note.)

(3) Celle-ci est postérieure en date, elle remonte au début de la Révolution, où l'on créa les « colonnes mobiles » et fut surtout appliquée, en 1848, à la Garde nationale. De nos jours, la mobilisation d'un corps d'armée s'entend d'une mise en activité passagère de cette force ordinairement sédentaire (V. Dict. politique de Garnier-Pagès.)

pas seulement l'hypothèque, mais la propriété elle-même qui se trouve mobilisée. Juridiquement, la handfeste est une part d'immeuble (1).

M. Cauwes, dans son Précis d'Économie politique, va plus loin quand il dit (2) : « La mobilisation du crédit hypothécaire peut s'entendre non seulement de la facilité de cession des droits pour les créanciers, mais d'un *système législatif de mobilisation du sol*, dont la loi du 9 Messidor, an III, et la loi prussienne de 1872 fournissent deux types principaux fort curieux à étudier. L'idée mère de ce système est que l'hypothèque est créée comme un droit indépendant de toute créance par le propriétaire. Entre ses mains, elle représente la valeur de l'immeuble, valeur plus facilement cessible que l'immeuble lui-même. » Voilà une explication conçue dans un esprit très large, mais elle est encore incomplète. L'indépendance de l'hypothèque n'est point le principe, mais une des conséquences de la mobilisation.

Les auteurs qui nous ont fourni jusqu'ici des définitions de la mobilisation du sol semblent s'être préoccupés, avant tout, de la resserrer dans les limites de la pratique. Or, tel n'est point, selon nous, le point de vue auquel il convient de se placer pour résoudre scientifiquement la difficulté. À notre avis, la question est double : 1° Que doit-on entendre par la mobilisation du sol ? 2° Dans quelles limites est-elle applicable dans un certain pays à une époque donnée ? La première partie de la question comporte une solution absolue ; la seconde, une solution essentiellement relative. Si l'on

(1) Challamel, p. 190.

(2) Précis d'Économie politique, n° 679.

ne se met pas préalablement d'accord sur la première, on ne s'entendra jamais sur la seconde, car on discutera en ayant chacun dans l'esprit l'idée d'une chose différente.

Or à cette première question nous n'avons trouvé nulle part de réponse satisfaisante avant le cours de Science financière professé par M. Alglave à la Faculté de Paris. Suivant notre éminent professeur, le mot mobilisation est employé dans deux sens : un sens étroit s'appliquant aux facilités de circulation que peut réaliser une bonne loi sur les transmissions immobilières (1); un sens large, comprenant tout ce qui a été imaginé de plus radical et complet sur la transformation juridique du droit de propriété relativement aux immeubles, jusqu'à la représentation du sol par des titres au porteur capables de remplir le rôle de monnaie. C'est ce sens large qui servira de base à la thèse que nous allons développer. Après avoir établi le critérium qui doit nous guider, nous suivrons dans une première partie les différentes tentatives, les propositions de loi, les études par lesquelles s'est manifestée en France la marche de l'idée de mobilisation. Dans une seconde partie, nous appuyant sur les documents recueillis, nous ferons la critique économique du principe. Après quoi nous pourrions conclure en connaissance de cause sur la question d'application pratique.

(1) C'est dans ce sens que M. Passy a pu dire que la Révolution nous a donné la mobilisation du sol (*Mémoire à l'Ac. des Sc. Mor. et Pol.*, t. 5, p. 615).

III

Exposé des principes de la Mobilisation du sol

« La distinction des biens en meubles et en immeubles a été adoptée par toutes les législations (1). » Les Romains, il est vrai, y attachaient peu d'importance dès la période classique de leur droit, mais à l'origine, leur procédure réaliste avait dû distinguer soigneusement les biens qu'on pouvait produire et céder eux-mêmes en justice de ceux dont on ne pouvait opérer la tradition que par une représentation symbolique (2).

En France, au début de notre ancien droit, nous voyons la propriété mobilière mise au premier plan (3). C'est ainsi que la Loi salique s'occupe principalement du vol des choses mobilières. Plus tard, quand la hiérarchie des terres commença à s'établir, les rôles furent intervertis; mais la distinction resta, consacrée par la maxime « *mobilium vilis possessio*. » Cet état des choses dura jusqu'en 1789. A cette époque les derniers avantages féodaux attachés à la propriété du sol disparurent avec l'ancien régime; de plus, la fortune mobilière s'était considérablement accrue et ce nouvel état de choses ne pouvait laisser indifférents les législateurs de l'an XII. Aussi le conseiller d'Etat Treilhard déclare-t-il dans les travaux préparatoires du Code

(1) Rapport fait au Tribunal par Goupil-Prefeln sur le titre 1^{er} du livre 2 du Code civil.

(2) Gaius (IV, 16) : « *mabilia et moventia quæ modo in jus afferri adducive possent.* »

(3) M. Cauwes à son Cours d'Hist. du droit, année 1885-86.

civil : « On n'a pas dû attacher tant d'importance à une portion de terre autrefois patrimoine unique des citoyens et qui aujourd'hui ne forme peut-être pas la moitié de leur fortune. Ainsi ont disparu les affectations de biens aux familles sous la dénomination de propres, propres anciens, retraits lignager, et les transactions entre les citoyens comme les lois sur les successions se trouvent bien moins compliquées (1). » Cependant la grande division des biens en meubles et immeubles domine encore le droit nouveau; et cela avec une juste raison, car cette division a sa source dans la nature même des choses et dérive des caractères économiques spéciaux à chacune de ces deux espèces de biens :

1° L'immeuble consiste en une fraction géométriquement déterminée de la surface terrestre, le meuble est un objet qui se déplace sans perte de substance « *qui loco moveri potest salva integritate substantiæ.* »

2° L'immeuble représente par excellence le capital fixe, le meuble constitue généralement un capital circulant. L'immeuble possède les avantages et les inconvénients de l'inertie; le meuble possède ceux de l'activité. Dans l'organisation économique l'immeuble sert de base à la production des richesses. Il serait aussi ridicule de vouloir faire une mobilisation générale et obligatoire que d'essayer de construire une machine dont les roues tourneraient sans axe ni pivot.

3° L'immeuble, ne pouvant convenir qu'aux personnes auxquelles il est possible de se rendre sur place pour l'exploiter, présente un champ très restreint à l'application de la loi de l'offre et de la demande,

(1) Exposé des motifs sur l'art. 516.

d'autant plus que dans les pays vieux de civilisation comme le notre les fonds de terre sont tout ce qu'il y a de moins fongible, individualisés qu'ils sont par des appropriations particulières. Conséquence heureuse : stabilité dans le patrimoine des familles; conséquence funeste : inexactitude dans les prix que l'étroitesse du marché empêche de se régulariser.

Notre article 1674, qui n'accorde la rescision qu'autant que le vendeur a été lésé de plus de *sept douzièmes*, nous paraît reconnaître implicitement, par l'énormité de la lésion, la difficulté qu'on rencontre à vendre un immeuble à son juste prix. Prévenons une objection : si l'action en rescision n'est donnée en aucun cas pour une vente de meubles, ce n'est pas que la loi ait cru impossible d'en constater la valeur puisque dans certains cas le prix en est fixé par les mercuriales, mais bien parce qu'elle n'a pas voulu déroger à la règle « en fait de meubles, possession vaut titre. »

4° L'immeuble est à l'abri des soustractions matérielles, l'occupation à main armée étant inadmissible chez une nation civilisée; aussi la loi a-t-elle voulu que le patrimoine des incapables fût surtout immobilier (Code civil, art. 126-2, 452, 457, 464, 1422, 1428, 1469-3, 1535, 1538, 1554 ; ajoutez ceux sur l'emploi et le remploi.)

Mais, d'autre part, le possesseur d'un immeuble n'a jamais une certitude absolue d'être propriétaire, tandis que celui d'un meuble est protégé contre l'éviction par l'art. 2279.

5° L'immeuble ne peut être dissimulé ni détourné chez un recéleur : aussi les prêteurs le recherchent-ils comme garantie de leurs créances. On jouit d'un crédit d'autant plus grand qu'on a plus de *biens au soleil*, sui-

vant une expression vulgaire. Par contre, le crédit immobilier a l'inconvénient de coûter cher; et, comme la meilleure législation hypothécaire n'arrivera jamais à concilier le secret absolu avec l'absolue sécurité, la mise en gage d'un objet mobilier est souvent préférable dans la pratique (1).

Ajoutez que l'hypothèque étant indivise frappe d'indisponibilité la totalité de l'immeuble, tandis que le gage mobilier, généralement composé d'unités faciles à séparer, peut se mesurer à la somme qu'il garantit.

6° L'immeuble offre à la perception des impôts une assiette constante et sûre (2), et chaque propriétaire est d'autant moins grevé que personne ne peut se soustraire à la charge commune (3). Mais, lorsqu'à l'occasion d'une mutation par décès il faut payer jusqu'à 10 pour 100 et plus de la valeur de l'immeuble, l'héritier qui manque de capital mobilier se trouve dans la gêne. Cette gêne nuit à son exploitation et la fortune publique s'en ressent; tandis qu'un porteur d'actions étant

(1) M. Dupin disait, à la séance du 17 avril 1836 : « Le sol est ce qui présente le plus de sûreté en apparence, et cependant c'est à ce gage qu'on se fie le moins. »

(2) J.-B. Say (Cours compl. d'Ec. Pol. I, 530) constate le fait et le considère comme un défaut des immeubles : « Si, dit-il, tous les administrés avaient leur fortune en portefeuille les gouvernements seraient alors forcés de les ménager de peur de les perdre. » Cette manière d'envisager les impôts ne contredit point la thèse que nous soutenons; à savoir que toutes les fortunes doivent être égales devant l'impôt. Mais l'éminent économiste semble avoir oublié que l'impôt doit nécessairement se percevoir et que la possibilité pour quelques-uns d'y échapper produit l'inégalité de la répartition qui est un mal pour l'ensemble des contribuables.

(3) Même en matière d'impôt de quotité. Il est certain que la quotité sera plus forte si l'on prévoit que plusieurs y échapperont; car le but d'un impôt est de produire tant.

imposé, même très lourdement, se tire facilement d'affaire par la négociation d'une partie de ses titres.

7° Une fortune immobilière attache un citoyen à sa patrie, elle lui crée des intérêts qui sont un gage de sa sagesse dans sa vie politique, et l'on comprend jusqu'à un certain point, le cens électoral. « La qualité de citoyen s'affermirait par le titre de propriétaire », disait en 1789 la Société royale d'agriculture dans un mémoire présenté à l'Assemblée Nationale. Mais d'un autre côté, celui qui est exclusivement propriétaire d'immeubles ne saurait avoir l'esprit d'initiative et la hardiesse d'idées nécessaires pour soutenir la concurrence moderne. Comment, en effet, jeter dans la spéculation un capital dont la circulation est si difficile ? Et lui-même, le capitaliste foncier attaché à son bien, comme l'ancien serf à sa glèbe, ne peut que très difficilement se transporter là où ses talents recevraient l'emploi le plus utile à la société.

8° Enfin, l'immeuble procure à son propriétaire les plaisirs (1), mais aussi les ennuis de l'administration, quelque soit le mode d'exploitation adopté. Même avec les baux à ferme, *le propriétaire conserve la direction économique de l'immeuble*, et c'est chose rare qu'il ait tout à la fois les loisirs et la compétence nécessaires pour établir une sage administration. Surtout étant donné qu'avec les progrès de la science l'exploitation rationnelle d'un certain espace de terre exige les connaissances les plus étendues, et impose la division du travail. Au contraire, l'administration d'une fortune mobilière se borne à en toucher les revenus.

(1) Le désir d'obtenir les avantages attachés à la possession de la terre est d'une extrême vivacité parmi les classes rurales (Passy, *Mém. à l'Ac. des Sc. Mor. et Pol.*, p. 731).

En présence de ce parallèle qui met en relief les avantages et les inconvénients de ces deux types de biens, on est en droit de se demander s'il ne serait pas possible d'en concevoir un troisième, réunissant en grande partie ce qu'il y a de bon dans les deux autres, et si la loi ne pourrait pas donner à ce type idéal une réalité pratique, sans trop bouleverser l'état de choses actuel. La réponse se trouve dans le remarquable discours prononcé par le député des Bouches-du-Rhône, Jourdan, le 11 nivôse an V, à propos de la discussion du Code hypothécaire : « Entre les signes monétaires, monnaies ou mobilières et la propriété immobilière est la troisième espèce de capitaux dont j'ai parlé : c'est la *rente hypothéquée* ou l'obligation portant hypothèque... Le contrat avec hypothèque, participe à la nature des signes, puisqu'il est toujours remboursable en signes et que souvent il provient d'un prêt pécuniaire. Ce contrat est cependant une propriété véritable en ce qu'il offre l'image d'un bail perpétuel, qu'il porte des fruits, qu'il suit la destinée du fonds dans les aliénations et les échanges, qu'il procède ordinairement du restant du prix de vente et qu'au cas d'inexécution du pacte, il produit la licitation du domaine soumis à l'hypothèque. *Le contrat avec hypothèque est donc une co-propriété réelle...* » Ce type idéal peut donc être conçu et la mobilisation aura pour but de lui ramener les immeubles comme l'immobilisation aurait pour but de lui ramener les meubles, et pour rester dans le cadre de cette étude, nous dirons que :

« La mobilisation du sol consiste dans une transformation juridique du droit de propriété, opérée dans le but de conférer au capital immobilier les avan-

« tages du capital mobilier, sans lui faire perdre pour
« cela ses propres avantages, ni lui communiquer les
« inconvénients qu'il n'a pas ».

Or, les principales qualités qui manquent aux
immeubles peuvent être ramenées aux deux suivantes :

1^o Circulation matérielle possible.

2^o Circulation juridique facile.

D'autre part, nous trouvons dans les immeubles deux
avantages généraux qu'il faut leur conserver et au
besoin augmenter :

1^o Sécurité matérielle complète.

2^o Sécurité juridique absolue.

Examinons succinctement ces quatre desiderata :

A. L'objet de la propriété devrait être mobilier pour
qu'ont put l'emporter avec soi partout où l'on a la
volonté de s'établir, pour qu'on put aussi le mettre en
dépôt, le donner en gage et en transférer la propriété
par simple tradition. Il est certain que le sol lui-même
ne pourra jamais remplir cette condition, mais la pro-
priété n'est pas le sol. Le droit de propriété confondu
par la pratique avec la chose qui en est l'objet (1), en
est néanmoins essentiellement distinct et la loi fran-
çaise pourrait l'attacher à la possession d'un papier,
comme les anciens l'avaient attaché à l'appréhension
d'un fragment de la chose ou à l'imposition de la
hasta (2), symbole de la possession à main armée.

(1) Les Romains disaient également « *hæc res est mea* », mais
l'analyse du *jus in re* montre la distinction de la *res* et du *jus*.

(2) C'est une chose digne de remarque que l'adjudication, à la suite
d'un décret qui libère entièrement l'immeuble s'est appelée jusqu'à
nos jours du nom de *subhastation*, comme si le mode primitif de
transfert pouvait seul rendre au droit de propriété son intégrité pri-
mitive (Voyez Merlin, décret d'immeubles, § II).

B. Les formalités qui entourent le transfert de la propriété devraient être réduites à leur plus simple expression. « Les immeubles, dit J.-B. Say, peuvent être dans la circulation lorsqu'ils sont à vendre; ils n'y sont plus lorsqu'ils cessent de pouvoir être acquis » (1). Dans une civilisation où les transactions se succèdent avec une rapidité pour ainsi dire effrénée, il est regrettable que la circulation des immeubles se trouve arrêtée par des obstacles qui causent une énorme perte de temps et d'argent. A ce point de vue encore, la représentation de la terre par un papier, rendrait les plus grands services.

C. Il faudrait également que le propriétaire ne fut pas exposé à perdre tout à coup sa fortune par suite du vol d'un papier qui en serait la représentation entière. Pour cela on peut avoir recours à deux moyens : ou bien on donne au titre une authenticité telle qu'il est à peu près impossible de le falsifier, en même temps qu'on le garnit de signes de reconnaissance lui conférant une individualité facile à constater et qu'un système de publicité immédiate en empêche la négociation ; ou bien on établit un intermédiaire responsable de la sincérité des transferts. Cet intermédiaire s'appelle Registre général ou syndic des agents de change. Enfin, le dépôt du titre mis en garde dans les caisses d'un établissement garanti par l'Etat offre une sécurité égale à celle que ce même Etat vous procure sur le fonds de terre à l'aide de la force publique.

D. En dernier lieu, il est à désirer qu'une chose ne se trouve jamais avoir deux propriétaires, dont l'un n'est nécessairement qu'un propriétaire apparent, sujet

(1) *Traité d'Econ. politiq.*, p. 528.

à l'éviction. Dans notre droit, une prescription de trente ans met le possesseur d'immeubles à l'abri de toute revendication; mais sans compter certaines causes, rares il est vrai, de suspension de prescription, quelle incertitude regrettable que celle qui dure un temps si long !

Et puis, il faut envisager les deux côtés de la prescription : tandis que l'un acquiert, l'autre est dépouillé, et ce dernier pouvait avoir conservé jusqu'au dernier moment l'illusion de rester propriétaire. Avec la propriété du papier, rien de cela n'est à craindre. Le plan fait foi entière et indéfinie, et il suffit d'envoyer un géomètre l'appliquer sur le terrain pour rentrer dans l'intégrité de ses droits.

Nous avons exposé le principe dans sa plénitude pour nous faire mieux comprendre. Maintenant que nous tenons le criterium nous pourrions rechercher dans une étude historique les applications partielles qui s'y rattachent. Nous espérons défendre de la meilleure manière le principe de la mobilisation du sol en montrant que par bien des côtés, il est déjà entré dans la pratique et que ce qu'on a trop souvent considéré comme de pures utopies n'était que des théories incomplètes ou des tentatives malheureuses dont l'échec peut s'expliquer par des raisons spéciales et contingentes. Chemin faisant, nous verrons qu'il y a plusieurs moyens d'arriver au même but, et après nous être fait une idée empirique de la mobilisation du sol, nous pourrions — alors seulement — en discuter la valeur sans tomber dans des spéculations oiseuses.

PREMIÈRE PARTIE

HISTORIQUE DE LA MOBILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

PÉRIODE ANTÉRIEURE A 1789

§ 1^{er}. — **Système Germanique du droit de Propriété**

La première condition pour qu'une chose circule, c'est qu'elle soit dégagée d'entraves. Or, ces entraves sont nombreuses dans les législations foncières issues de la loi Romaine. Les droits réels et l'hypothèque y sont protégés par une série de mesures dont la complication apparaît en particulier dans la procédure de purge. Au contraire, là où la législation s'est inspirée du vieux Droit Germanique, la propriété immobilière est toujours pour ainsi dire sans passé. Si l'on veut bien nous permettre une expression empruntée aux sciences physiques, nous dirons que dans le système germanique, la propriété se présente toujours « *à l'état naissant* ». — Essayons d'expliquer cette différence.

A l'origine des traditions romaines nous trouvons un peuple d'agriculteurs : Le dieu au souvenir duquel se

rattache le nom du Latium nous est présenté comme l'inventeur des semailles. A l'origine des traditions germaniques, nous trouvons un peuple de chasseurs : Teutatès est adoré sous la double forme d'un javelot et d'un chêne.

Rome, il est vrai, fut fondée par une bande de gens armés, mais c'étaient des individus mis hors la loi qui, y étant rentrés par la force, s'empressèrent de reprendre les usages de leurs anciennes tribus, commandés d'ailleurs par la nature du climat.

L' « alma tellus » de l'Italie représentait une richesse qu'on s'appropriâ bien vite. « Après avoir divisé son peuple en tribus et les tribus en curies, Romulus partagea le sol en trente portions égales et assigna une de ces portions à chaque curie. Du surplus des terres, il attribua au culte une part convenable et laissa le reste à l'Etat » (1). Ce premier partage qui donnait sa part à chaque famille (2) avec réserve du domaine de l'Etat et dotation des ministres du culte suppose préexistante l'idée de propriété individuelle. Il fut suivi d'un autre, celui-là définitif fait par Numa Pompilius, qui, en instituant la fête des *Terminalia*, plaça la propriété sous la sauvegarde de l'idée religieuse, la consacrant ainsi comme quelque chose de supérieur à toute puissance humaine. Rome, qui commençait à peine de naître, n'avait certainement pas eu le temps d'évoluer de la propriété collective à la propriété individuelle ; cette dernière existait donc avant l'établissement des pouvoirs publics qui ne firent qu'appliquer

(1) Denis d'Halic. Antiq. III, 4.

(2) La curie était l'élément indivisible de la cité, petit centre religieux et militaire, possédant son autonomie et composé d'assez peu d'individus pour pouvoir tenir dans une salle commune (curia).

un principe. Or, quand la propriété individuelle existe avant la constitution du pouvoir public, il est tout naturel que ce ne soit pas le pouvoir public qui préside à sa transmission. Que sera-ce alors sinon le *consentement des particuliers*? Si la loi entoure ce consentement de formes sacramentelles, c'est uniquement pour avoir un criterium qui permette de reconnaître ce consentement, et la forme seule est impuissante à opérer la mutation si le consentement n'est pas révélé par sa cause (1).

Chez les Germains, au contraire, la terre en grande partie couverte de forêts n'offrait, dans les premiers temps, aucun avantage de nature à pousser à l'appropriation individuelle (2). Quand cette appropriation s'établit, la civilisation était déjà avancée, la tribu organisée et l'écriture connue. L'appropriation ne s'établit pas tout d'un coup, mais peu à peu, à mesure que le mode de culture des terres faisait des progrès. Dans le principe, l'attribution eut un caractère provisoire, elle se faisait au moyen d'un tirage au sort qui se perpétua en Allemagne jusqu'au moyen-âge et dont la trace est demeurée dans le mot « *sors* » signifiant « terre héréditaire » (3). C'est à cette époque de transition que se rattachent les renseignements donnés par Tacite : « *arva per annos mutant et superest ager* » que M. de Lavelaye traduit par « ils cultivent chaque année d'autres champs et il reste toujours une partie du sol disponible » (4).

(1) Nous avons traité de la notion de la cause en droit romain dans notre travail sur le *contrat litteris*.

(2) Germaniam informem terris, asperam cœlo, tristem cultu aspectuque — Terra aliquando specie differt, in universam tamen aut silvis horrida aut paludibus fœda. (Tacite, *Mœurs des Germains*.)

(3) Fustel de Coulanges, *Revue des Deux-Mondes* du 15 mai 1872.

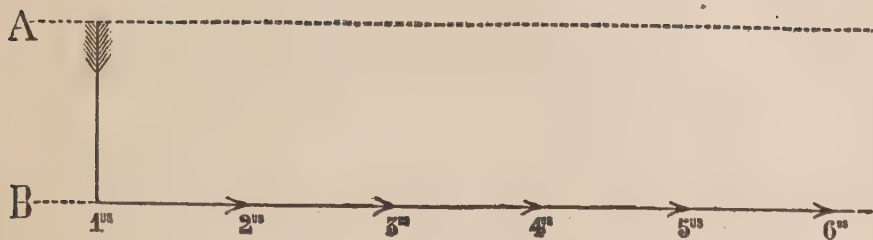
(4) On pourrait peut-être traduire « les champs changent chaque

Cependant il vint une époque où ce fut une condition *sine qua non* du progrès agricole (et le progrès agricole était nécessaire pour nourrir la population croissante) que la terre restât définitivement en la possession de celui qui l'avait aménagée. Alors, la tribu propriétaire n'abandonna pas sa propriété : au point de vue théorique, elle conserva le domaine direct, laissant dans la pratique *utilitatis causa* les possesseurs jouir sans trouble. Et le jour où l'un d'eux mourait en laissant sa terre à ses héritiers, comme le jour où un autre voulait par acte entre vifs la céder à un tiers, la tribu intervenait comme aujourd'hui l'Etat quand il s'agit de transmettre un office ministériel. En conséquence, le *transfert de la propriété individuelle s'opéra en rapportant le bien au propriétaire commun*, lequel, s'il agréait le cessionnaire lui concédait des droits égaux à ceux du cédant.

Qu'on nous permette de comparer graphiquement les deux systèmes de transmission de la propriété : soient deux lignes parallèles A et B ; celle d'en haut représente la propriété de l'Etat, celle d'en bas la propriété des particuliers. Et soient six individus acquéreurs successifs du même bien : Primus, Secundus, Tertius, Quartus, Quintus et Sextus.

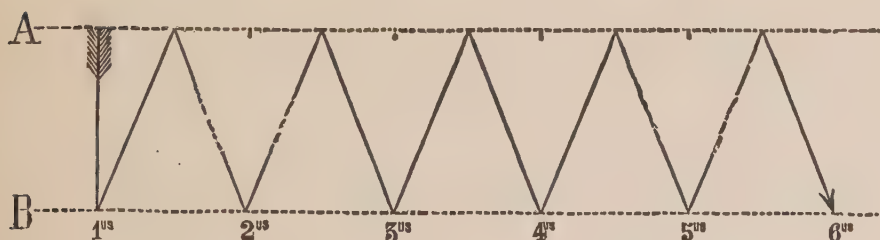
Dans la théorie romaine, le transfert suivra une ligne droite :

année de possesseurs et la propriété du sol demeure entre les mains de la tribu. » Nous hasardons, sous toutes réserves, cette interprétation qui repose sur l'opposition des mots *arva* et *ager* dont l'un appelle l'épithète de *privata* et l'autre l'épithète de *publicus*. Les *arva* seraient des divisions de l'*ager*. Quoiqu'il en soit du sens exact de ce texte, il ne contredit pas notre théorie. Sur la même question, V. Rome et les Barbares, par A. Geffroy, in-8°, Didier, 1874, p. 186.



La propriété une fois descendue des mains de l'Etat n'y remonte plus.

Tandis que dans la théorie germanique le transfert suit une ligne brisée :



A chaque mutation, la propriété remonte à sa source pour y puiser une nouvelle légitimité.

La transmission romaine paraît plus simple, mais l'expérience qui en est faite démontre une fois de plus qu'en dehors des sciences mathématiques la ligne droite est rarement le plus court chemin d'un point à un autre. En effet, dans le premier système, pour savoir si Quartus, par exemple, est bien propriétaire, il faut remonter jusqu'à Primus, car « nemo dat quod non habet » et Tertius ou Secundus ont bien pu n'être pas propriétaires, tandis que dans le système germanique Quartus, pour vérifier sa propriété, n'a qu'à constater que le bien a été rapporté à l'Etat : peu lui importe que Tertius, son vendeur, ait été ou non propriétaire, car

son vendeur n'est pas son auteur ; son auteur, c'est l'Etat, et l'Etat, propriétaire de tout le territoire, ne peut pas être exposé à concéder un droit qu'il n'aurait pas.

Nous savons qu'on a eu recours à la prescription pour pallier les inconvénients de la théorie romaine ; mais ce remède, dont l'efficacité est douteuse et le principe critiquable, est avant tout révélateur de l'existence du mal.

Seconde différence : en admettant que Tertius fut propriétaire, Quartus doit s'assurer que Tertius a bien donné son *consentement*. Or, le consentement est une chose fugitive et bien difficile à saisir. Puis, c'est non seulement Tertius, mais encore Secundus et Primus qui ont dû consentir, et chacun de ces consentements doit réunir certaines qualités : par exemple être exempt d'erreur. Tout cela est très délicat à vérifier, tandis qu'en droit germanique Quartus n'a à s'enquérir que du consentement de l'Etat ; et l'Etat, être impersonnel, n'est pas soumis à nos faiblesses psychologiques ; *a priori* son consentement est attaché à la perfection de certaines solennités. Le consentement de l'Etat est de plus apparent et ne trompe personne. La collusion avec un vendeur indélicat et la supposition d'une vente imaginaire sont deux choses également impossibles dans ce système, à moins de faux en écriture publique.

Tout ce que nous disons de la vente peut s'appliquer à l'hypothèque. La propriété avec ses démembrements ; tous les droits réels en un mot sont transférés directement par la puissance publique, ce qui permet d'apprécier les charges d'un immeuble avec la plus grande précision par un simple contrôle matériel. Dans ce système, il ne saurait y avoir d'hypothèques occultes.

Enfin, quatrième avantage du système germanique, la formalité à laquelle est attaché le transfert consiste généralement aujourd'hui dans l'inscription sur un *registre qui fait foi entière*. Ce registre constitue le grand livre de la propriété foncière. Il permet d'ouvrir à chaque immeuble un compte sous lequel sont synthétisés avec un caractère d'authenticité absolue tous les renseignements qui le concernent. On comprend qu'un bien qui possède, ainsi groupés sur un feuillet de papier, tous les éléments de sa situation juridique pourra, par la substitution d'un nom à un autre sur ce feuillet, circuler avec la liberté d'un titre nominatif. Et pour qu'il soit assimilé à un titre au porteur, il suffira qu'on détache le feuillet ou qu'on en délivre un duplicata également original et cessible par endossement en blanc. On obtiendra ainsi la mobilisation du sol et en même temps la mobilisation du crédit foncier si le titre est rédigé de façon à être divisible.

Ce qui caractérise essentiellement ce système c'est l'impossibilité de séparer l'acte juridique de sa preuve. La formule consacrée opère par elle-même la transmission des droits réels; et soit que cette formule consiste en une investiture solennelle, soit qu'elle consiste dans une mention écrite, elle constitue une tradition symbolique dont l'effet est brutal comme celui de la tradition réelle des meubles. La propriété ainsi transférée est une propriété incommutable à l'abri de toute revendication.

Les Romains n'ont jamais rien admis de semblable. Nous voyons, il est vrai, au début de leur législation des formes solennelles de transmission des biens, mais ces formes sont également applicables aux meu-

bles et aux immeubles (1). La grande division romaine des biens est celle en *res Mancipi* et *res nec Mancipi*. La classe des « *res Mancipi* » qui réalise la propriété par excellence comprend, des meubles et des immeubles. Et toute propriété s'analyse en un droit absolu (*jus utendi, fruendi et abutendi*) qui est le même quelque soit son objet. Quant à la distinction entre le *dominium* et la possession, elle est due au droit prétorien et non-seulement elle n'a pas la valeur d'une institution primitive mais même, intrinséquement, elle se caractérise par un double mode de cession parallèle des deux ordres de domaine. Le *domaine utile* et le *domaine éminent* sont indépendants l'un de l'autre au point de vue du transfert : l'un d'eux n'est pas l'usufruit de l'autre. Enfin, du jour où le droit romain eut conscience de son génie on vit les jurisconsultes s'efforcer de distinguer la preuve de la transmission de l'acte juridique qui la constitue (2). Si, à Rome, l'hypothèque primitive se manifestait par la plantation de poteaux indicateurs dans les champs hypothéqués, pratique que nous retrouvons dans les lois de Solon, nous ne voyons nulle part que cette plantation ait eu un caractère officiel. C'était sans doute quelque chose comme l'indication « chasse réservée » qui se place aujourd'hui dans la campagne. Quant au mode particulier prescrit par Tibère pour faire connaître la situation du propriétaire

(1) Dans l'*in jure cessio* le magistrat ne transférerait pas lui-même la propriété, il ne faisait que constater l'aveu fait devant lui par les particuliers. « De cet aveu exprès ou tacite se dégage la conclusion que le revendiquant est bien propriétaire et cette conclusion consacrée par une *addictio* ou déclaration conforme du magistrat devient une vérité juridique » (Accarias I, 123).

(2) Nous examinons dans notre étude sur le *contrat litteris* jusqu'à quel point ils ont réussi.

auquel on prêtait des fonds, ce fut une innovation due à l'initiative d'un homme et nous manquons de détails pour en déterminer la portée théorique.

En droit germanique, la formalité du transfert ne fut pas toujours l'inscription sur un registre. Suivant M. Randa (1), en Allemagne, pour ce qui touche les formes de la translation de la propriété, il faut distinguer suivant les populations et les périodes. Dans la première période, la plus ancienne (v^e au x^e siècle), l'acquisition de l'immeuble était réalisée par une sorte de tradition officielle opérée soit sur les lieux, soit à l'aide de symboles, mais toujours en présence des représentants du pouvoir public. Dans la seconde période, le représentant du pouvoir public est nécessairement le magistrat, et la règle saxonne « *sans juste plaid nul ne peut donner son propre* » tend à se généraliser. Cependant, dans le droit souabe, bavarois, franconien, autrichien, jusqu'au xiii^e siècle le transfert peut encore s'opérer en dehors du tribunal. En même temps l'inscription sur un registre, qui n'avait d'abord servi qu'à assurer la preuve, devient une condition *sine qua non* de la mutation de propriété, ou plutôt l'écriture se substitue peu à peu à la tradition publique comme formalité du transfert « *l'investiture prend le caractère d'une procédure.* » M. Randa voudrait faire du transfert par l'écriture une importation romaine en Allemagne. Nous devons accueillir sous toutes réserves cette assertion qui tend à revendiquer comme une institution originale de la Bohême l'usage ancien du livre foncier; M. Randa en voit l'origine dans les *tables locales* (Landtafeu) qui contenaient « non seulement des actes juri-

(1) Bulletin de législation comparée, juillet 1879, p. 465.

diques privés, mais encore la mention des principales circonstances des débats oraux portés devant le tribunal, et formaient en même temps les archives de l'Etat. » Notre cadre ne comporte pas la discussion de cette prétention autrichienne. Nous venons de dire que ce qui constitue le principe germanique, ce n'est pas tant l'institution du registre (1) que la *publicité* dérivant de la *légalité* des transmissions immobilières ; or, ce double caractère nous le retrouvons dans la plupart des anciennes législations allemandes et nous allons montrer qu'il a su franchir le Rhin et se perpétuer en France pendant toute la durée de l'ancien régime. Ce sera notre protestation contre la tendance qu'ont les publicistes de nos jours à donner aux deux systèmes de propriété, comme aux deux systèmes hypothécaires, les noms de système allemand et système français. Si en France plus qu'en Allemagne le vieux droit territorial a été recouvert par l'application de la législation romaine, cela tient tout simplement à ce que, depuis la conquête de Jules César, l'élément romain a toujours prédominé dans notre race et dans nos institutions. Mais il ne faut pas pour cela oublier notre double origine, et regarder comme une importation étrangère ce qui est une restitution de nos coutumes nationales.

§ II. — Le principe Germanique dans le régime féodal

« C'est un beau spectacle, a dit Montesquieu, que

(1) Suivant certains auteurs, les Grecs auraient connu l'usage des registres hypothécaires. Le système germanique ne consiste pas dans la matérialité du registre, mais dans la foi entière qui lui est accordée comme manifestation officielle de la volonté du souverain.

celui des lois féodales : Un chêne antique s'élève, l'œil en voit de loin les feuillages ; il approche, il en voit la tige mais il n'en aperçoit point les racines, il faut percer la terre pour les trouver » (1). Le régime féodal présente en effet dans sa période classique un corps de doctrines remarquablement homogène. C'est un droit basé tout entier sur l'hérarchie des terres et cette hiérarchie a sa source dans la combinaison de deux principes d'origine germanique : le vasselage des hommes libres et la précarité des concessions terriennes. Ces barbares qui sont devenus les maîtres de l'Europe occidentale ont organisé militairement la propriété foncière. Le « senior », maître souverain de ses hommes, est également propriétaire souverain de leurs biens ; et quand au ^x^e siècle, il consent à leur laisser la disposition du domaine utile, il a soin de conserver la *directe seigneuriale* comme marque de sa suzeraineté. La directe se manifeste : 1^o par la nécessité de l'investiture ; 2^o par certaines restrictions dans le droit d'aliéner, par exemple la défense de démembrer le fief ; 3^o le droit de retrait pour le cas où l'acquéreur ne serait pas « *persona grata* » ; 4^o par plusieurs profits pécuniaires comme le *droit de relief* et le *droit de quint*. Ces droits sont garantis par une double sanction : la *saisie féodale* et la *confiscation*.

Il résulte de l'organisation foncière du régime féodal une grande simplicité dans la transmission des droits réels. La propriété absolue résidant en la personne du suzerain (qui, à cette époque, représente l'Etat), il s'en suit que le passage du bien par ses mains, opère une sorte de purge. D'une part, on ne peut tenir juri-

(1) *Esprit des Lois*, livre XXX, ch. 4.

diquement son droit que du suzerain, et d'autre part, le droit qu'on tient de lui ou le possède tel quel, *erga omnes*. L'hypothèque n'est concevable qu'en tant que concédée par l'intermédiaire de la puissance publique (1) avec le double caractère de spécialité et de publicité que réclame la mobilisation du sol. C'est que dans le droit primitif, l'hypothèque proprement dite n'existe pas encore, le crédit foncier s'obtient au moyen de la sous-inféodation ou du bail à rente. — « Avec l'aliénation volontaire du sol, s'introduisit l'habitude d'affecter tel ou tel immeuble déterminé à la sûreté d'une créance. Ce ne furent point l'hypothèque ni le gage du droit romain qu'on pratiqua ; c'était des formes trop savantes pour cette rude époque. Voici les combinaisons que contiennent les formules de *cautiones*. Le débiteur livre sa pièce de terre au créancier et il est convenu que jusqu'au terme de remboursement, ce dernier pourra percevoir tous les fruits sans aucune diminution de la créance. Ordinairement on convient que, si le débiteur ne paie pas au jour fixé, le capital de la créance sera porté au double, et pour le paiement de cette nouvelle somme, un autre délai lui est accordé pendant lequel le créancier reste en possession et perçoit les fruits comme précédemment. » Jusque-là on restait d'accord avec les principes féodaux qui ne s'opposaient point à ce que les créanciers fussent désintéressés au moyen de revenus fonciers de leurs débiteurs, mais bientôt « il est dit parfois que faute de paiement au terme définitif, le créancier devient plein

(1) Houard, *Dictionnaire analytique de la coutume de Normandie*, Verbo hypothèque : « Toutes les provinces coutumières conviennent qu'on ne peut acquérir l'hypothèque par l'effet de la seule convention qu'il faut de plus le concours de l'autorité publique et territoriale ».

propriétaire de la chose donnée en gage » (1). Un pareil contrat s'analyse en une vente conditionnelle, il tient le milieu entre le démembrement de la propriété et l'hypothèque proprement dite, c'est un acheminement à l'hypothèque romaine. Mais cette dernière ne s'implanta qu'en se prêtant aux formalités féodales.

Alors à l'origine de tout droit foncier se trouve l'inféodation ou ensaisinement, procédure symbolique qui opère le transfert d'une façon absolue. Sans doute, en cas de cession entre vifs, le seigneur doit s'informer du consentement des parties, mais il a le droit de passer outre si tel est son bon plaisir. C'est bien là ce que nous avons appelé tout à l'heure le système germanique du droit de propriété :

En France comme en Allemagne, l'ensemble des formalités qui opèrent le transfert s'appelle « *devoirs de lois* ». De bonne heure la coutume s'établit d'en faire mention sur un registre et ce registre doit être communiqué indifféremment à tout le monde (2). « L'ensaisinement doit se prouver par écrit et non par témoins, dit un arrêt du 23 décembre 1568 en la Coutume de Vermandois. »

Nous admettons que la formalité de l'écriture est ici exigée seulement *ad probationem*; en France, le principe de la foi entière au registre n'a jamais été appliqué.

(1) Esmein, *Études sur les contrats dans le très ancien Droit français*, p. 159.

(2) Brillou, Dict. des Arrêts, Verbo Ensaisinement.

§ III. — Caractère des registres terriers

Cependant nous trouvons à la même époque quelque chose qui se rapproche du livre foncier allemand, c'est le registre terrier tenu par tout grand propriétaire féodal (1). Les terriers constituaient de sérieux essais de cadastre, c'est à ce titre particulièrement que leur institution se rattache à la mobilisation du sol.

Les Eglises comme les Seigneurs avaient chacune leur terrier.

Le terrier était pour les rotures ce que le dénombrement était pour les fiefs (2). « Les hommages, aveux, dénombremens venaient périodiquement sanctionner la suprématie, d'une part, la suggestion de l'autre : tous les trente ans le signe de la puissance féodale était renouvelé sur les personnes et sur les choses (3). » En conséquence, un seigneur devait renouveler son terrier tous les trente ans pour mettre à couvert les droits prescriptibles (4), ce qui prouve bien le peu d'authenticité de ces registres qui n'étaient en définitive que des répertoires indiquant les reconnaissances des censitaires. Néanmoins leur confection offrait des garanties.

(1) Les terriers s'appelaient aussi *polyptiques* et *pouillés*. Le polyptique de Saint-Germain-des-Prés fut établi en 806 d'après les déclarations des tenanciers. A la date de 1291 fut rédigé le terrier de l'abbaye de Saint-Ouen de Rouen, qui fut appelé *livre des jurés*, parce qu'on se basa sur les déclarations de certains jurés pris dans chaque paroisse. (V. Léopold Delisle, *Etude sur la Classe Agric.* Appendice, XV.)

(2) Henriquez, *Code des Seigneurs* (in-12, Paris et Senlis, MCCCXXI), p. 289.

(3) Laferrière, *Essai sur l'Inst. du droit*, I, 122.

(4) Ordonnance de Blois, art. 54, 55.

Avant d'y procéder, il fallait obtenir des lettres de chancellerie adressées au juge royal qui commettait un notaire pour rédiger le terrier. Ces mêmes lettres portaient commission pour faire saisir le territoire (1). De plus, on devait *lever un plan* de tous les héritages compris dans la seigneurie (2) afin d'en connaître la consistance et de ne tomber dans aucune omission. Les terriers renvoyaient aux titres classés par ordre, ces derniers seuls constituant les véritables « archives des terres (3). » Remarquons l'analogie du fonctionnement des terriers avec celui des registres fonciers de la loi Torrens qui comprend principalement deux tables et un répertoire avec, en outre, la collection des titres de propriété classés et numérotés, déposée dans les archives du conservateur (4).

§ IV. — Pays de nantissement et système des appropriances

De même que dans plusieurs Etats de l'Allemagne, le droit local avait échappé à la révolution juridique qui suivit la renaissance romaine ; nous avons eu aussi en France des coutumes qui ont conservé jusqu'en 1790 les traditions du régime féodal en matière de transfert immobilier. D'une part, en effet, nous voyons le principe germanique se révéler en Bretagne par le système des Appropriances, et d'autre part un certain nombre de provinces du Nord se séparent du reste de la France sous le nom de pays de Nantissement.

(1) Fréminville en sa pratique des Terriers, sect. 2, part. 1.

(2) Ibid.

(3) Roussel, *Instruction pour les Seigneurs* (in-12, 1770), p. 43.

(4) Voyez Gide, *Etude sur l'Act Torrens* (1886), p. 35.

« L'*appropriance* ou appropriation est l'acquisition du domaine ou de la propriété d'une chose immobilière par trois bannies ou trois proclamations, dûment faites et certifiées, tant du contrat par lequel la chose a été cédée et transportée, que de la possession actuelle qui en a été prise. Cette procédure peut seule transférer la propriété (1). Il y a là, comme en droit germanique, application aux droits réels du principe de la légalité comprenant la publicité et la spécialité de l'hypothèque.

« L'*appropriance* est non-seulement une acquisition de domaine, mais une acquisition avec affranchissement d'hypothèque. » D'Argentré l'explique en disant que, puisque le propriétaire perd le domaine de son immeuble quand il souffre qu'un autre se l'approprie, il est évident que dans le même cas le créancier négligent doit aussi perdre ses hypothèques (2). Il est vrai que dans la pratique, la perte des hypothèques est le résultat de la négligence du créancier. Mais pourquoi cette punition plutôt qu'une autre? N'y a-t-il pas là une conséquence des principes germaniques? Le droit qu'on a acquis suivant le mode de publicité organisé par la loi on le possède sans aucune restriction *erga omnes* : la propriété est purgée en remontant à sa source. L'*appropriance* inspira le décret volontaire, elle fut invoquée par le législateur de la Révolution (3) au même titre que le nantissement comme une tradition française de la publicité hypothécaire.

(1) Est forma ea qua dominium alio ad alium transit et transfertur et proprium fit acquirentis quod alienum erat (D'Argentré sur l'art. 14 de la Coutume de Bretagne).

(2) V. D'Argentré sur l'art. 266 de l'Anc. Cout. de Bretagne (sur les mots *sera du tout*, nombre 1^{er}).

(3) V. le Rapport de Lebrun aux Anciens (p. 3) et l'opinion du tribun Granier dans les travaux préparatoires du Code civil.

Dans les pays de nantissement (provinces d'Artois, Boulonnais, Cambresis, Flandre, Hainaut, Picardie, Vermandois) les traditions féodales s'étaient encore mieux conservées qu'en Bretagne. Voyez la description de la procédure pour la vente des immeubles publiée par Maillard dans les Anciens usages d'Artois (1) : « Et convient le Vendeur rapporter tout l'Iretage par raim et par baston en le main du Seigneur pour adhireter (2) l'Acheteur. Le raport se fait en ceste maniere, le sire doit conjurer ses hommes s'il a tant fait que l'acheteur n'i ait mais droit : demander leur doit qu'il en a a faire et ils doivent dire par jugement que li Sire en adhirete l'Acateur. Si Sire le doit tantost adhereter mais demander avant au vendeur s'il se tient pour païer, et lui seur de sa droiture : puis *saisir* l'Acheteur en disant : Je vous en saisi sauf tous droits en lui mettant le baton en mains comme cette figure le monstre (3). Ce fait, le Sire doit conjurer ses hommes ; si l'Acheteur est hien adhireté et à Loy. S'il est ainsi fait, il est fait bien et *solennellement* et si comme Droit et Coutume le requièrent. » Voilà une procédure qui, à première vue, paraît plus compliquée que la rédaction d'un écrit et semble devoir être peu favorable à la circulation des immeubles, et pourtant c'est l'origine du nantissement dont on dira, en 1771, que ses formalités « sont regardés comme le chef-d'œuvre de la sagesse, comme le sceau, l'appui et la sûreté des propriétés, comme un droit fondamental dont l'usage a produit

(1) Cout. d'Artois, p. 28.

(2) Adheriter : ensaisiner, transférer la propriété de l'héritage (*contra nunc* déshériter).

(3) Le manuscrit est illustré d'une miniature à fond rouge représentant l'investiture.

dans tous les temps les plus heureux effets et a établi *autant de confiance que de facilité dans les affaires* (1). »

C'est que ce formalisme brutal ne laissait aucune place aux subtilités juridiques, qu'il engendrait seul les droits réels et qu'il les engendrait au grand jour.

Ce formalisme est, du reste, fort simple à l'analyse : « celui qui veut transporter son héritage à un tiers est tenu de le remettre en la main du seigneur et d'en recevoir de lui la possession. C'est ce qu'on appelle *vest et devest* (2). »

Les seigneurs qui percevaient un droit sur la transmission cherchèrent naturellement à étendre ce mode d'acquisition. C'est ainsi qu'ils établirent que l'hypothèque se transmettrait par les mêmes procédés que le domaine, et le débiteur qui voulut hypothéquer son héritage pour quelques dettes que ce fut dut le rapporter par dessaisine afin que la saisine en fut donnée au créancier pour la sûreté de sa dette. Cette saisine donnée au créancier s'appelle le *nantissement*. « Nantissement est une hypothèque de fait » dit la Conf. des coutumes; par conséquent la clandestinité et la généralité sont exclues de ce régime. Il n'y a exception à cette règle qu'en matière de douaire (3).

Le fonctionnement pratique du nantissement est exposé dans une enquête du 7 mai 1490 faite en l'auditoire du baillage de Lille. D'après cette enquête le nantissement s'opère de trois manières : 1° par *rapport d'héritage* « c'est assavoir que l'obligé se compare par

(1) Remontrances du Parlement de Flandre à propos de l'édit de 1771.

(2) Laurière sur Loysel.

(3) « Douaires ou taisible hypothèque et nantissement » (Loysel, Int. Cont. N° 155).

devant le Seigneur, son Bailly ou Lieutenant, et qu'en la présence des hommes Echevins ou tenans dudit Seigneur, il rapporte en la main d'icelluy seigneur ses héritages pour la seurreté du payement et fournissement des rentes ou sommes de deniers pour lesquels l'on veult avoir ypothèque ». (Nous avons déjà vu cette forme qui est primitive, mais en voici deux dérivées) : 2^o par *main assise* « assavoir que celluy qui veult créer hypothèque obtiengne commission du juge compétent, en vertu de laquelle il face assoir la main de Justice sur les héritages de son oblégié et que ce il fasse signifier aux Seigneurs dequi lesdits héritages sont tenus, et pareillement audit oblégié, auxquels signifiez soit qu'il se oppose ou non, l'on doit assigner pardevant ledit Juge compétent pour voir ladite maintenir ou eulx y opposer se faire le veulent ; — 3^o par *mise de fait* assavoir que celui qui veult acquérir ypothèque au droit réel sur aucuns héritages, il obtiengne commission du juge compétent, en vertu de laquelle, il, ou Procureur pour lui, se fasse mettre de fait de par justice en et sur lesdits héritages pour la seureté de telle somme, ou telle rente, ou pour en joyr selon le traicté, ou contract qu'il maintient avoir été fait par le propriétaire desdits héritages et pareillement aux Seigneurs desquels ils sont tenus et leur assigner jour, soit qu'ils s'opposent ou non, pour eux y opposer se faire le veulent, ou si non voir tenir et décréter lesdits impétrans es héritages esquels ils ont été mis de faict. »

Tel est cet usage du nantissement que Pierre Guénays (1) déclare contradictoire au droit civil, et qui constitue en effet une singulière dérogation au principe

(1) Conf. des Coustumes, additions sur le titre V. part. 2.

romain appliqué dans le reste de la France en matière hypothécaire. Suivant d'Héricourt (1) cette exception au droit commun de la France, tient à ce que les provinces de Nantissement ont été longtemps sous la domination de la maison d'Autriche. Quand l'Artois et les pays ressortissant du Parlement de Flandre furent réunis à la couronne, les Parlements avaient acquis assez de puissance pour refuser d'enregistrer les ordonnances royales qui leur paraissaient contraires aux intérêts locaux. C'est ainsi que l'édit de 1771 fut renvoyé accompagné de remontrances alléguant entre autres motifs que la Flandre ne pouvait, sous peine de ruiner son commerce, abandonner un régime hypothécaire correspondant avec celui des pays voisins, les Pays-Bas autrichiens, les Pays-Bas hollandais et le pays de Liège. De sorte que le principe germanique se conserva dans les pays de nantissement jusqu'à la fin de l'ancien régime.

Chose remarquable ce fut parmi les coutumes où la féodalité avait laissé son empreinte la plus évidente que les législateurs de la Révolution vinrent chercher des inspirations pour leur code hypothécaire (2). Le décret, loi des 20, 27 septembre 1790, loin de fonder un droit nouveau ne fit que restituer à la nation le droit que les seigneurs s'étaient arrogé aux origines de nos institutions françaises. L'article 3 place la garantie

(1) Traité de la vente de immeubles, p. 30.

(2) Rapport, Crassous aux 500; séance du 27 pluviôse an VI (p. 13): « Ces formes connues sous le nom d'œuvres de loi n'offrent en résultat que la publicité des hypothèques. Elle est la base incontestable du nouveau projet que je suis chargé de vous présenter. »

des droits réels sous la sauvegarde des pouvoirs publics (1).

Ses dispositions, il est vrai, n'ont qu'un caractère provisoire, mais le principe de la publicité par voie de *transcription* est proclamé, et la loi de 1855 le consacrera d'une façon définitive.

§ V — Tentatives de réforme hypothécaire sous l'ancien régime

En dehors des exceptions que nous venons de signaler, non-seulement la France avait adopté le régime des hypothèques du droit romain, mais l'ordonnance de Moulins avait même introduit l'hypothèque judiciaire que les Romains n'avaient pas connue. Puis la répression du stellionat était moins entière qu'à Rome. Pour être réputé stellionataire, il ne suffisait pas d'avoir contracté une seconde hypothèque en celant la première, il fallait avoir déclaré expressément que ses biens n'étaient pas engagés à d'autres (2).

(1) Art. 3 : A compter du jour où les tribunaux de district seront installés dans les pays de nantissement les formalités de saisine, desaisine, déshéritance, adhéritance, vest, devest, reconnaissance échevinale, mise de fait, main assise, plainte à loi et généralement toutes celles qui tiennent au nantissement féodal ou censuel, seront et demeureront abolies, et jusqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné la transcription des grosses, des contrats d'aliénation et d'hypothèque en tendra lieu et suffira en conséquence pour conserver les aliénations et les constitutions d'hypothèque... Art. 4 : Lesdites transcriptions seront faites par les greffiers des tribunaux des districts de la situation des biens .. les registres destinés à ces transcriptions seront pareillement cotés et paraphés et les greffiers seront tenus de les communiquer sans frais à tous requérants.

(2) Basnage, Traité des Hyp., p. 3.

Il est vrai que, d'un autre côté, on avait cherché à diminuer les inconvénients de la loi romaine, en décidant que les actes sous-seing privé ne suffisaient pas pour conférer hypothèque à l'égard des tiers, à moins qu'ils ne fussent reconnus en justice ou déposés chez un notaire du consentement de toutes les parties (1). Mais la notoriété était un moyen de publicité bien insuffisant, puisque les archives des notaires ne sont pas publiques, et l'on étendait le mal en admettant que tous les actes notariés emporteraient « *de plein droit et indépendamment de toute stipulation, hypothèque générale sur les immeubles du débiteur* » (2). Les vices de cette législation se révélèrent au début de l'Histoire économique des temps modernes : les grandes découvertes maritimes n'avaient enrichi que les bourgeois, puisque les nobles ne pouvaient pas encore, sans déroger, se livrer même au grand commerce. Les classes privilégiées possédaient la presque totalité du territoire, tandis que les capitaux mobiliers s'amassaient entre les mains du Tiers-Etat.

Or, on commençait à perdre l'habitude de thésauriser, on cherchait à placer les bénéfices réalisés dans le commerce et l'industrie sous une forme plus mobile que celle de la rente foncière. D'autre part, les grands seigneurs, gênés par une existence de plus en plus luxueuse, offraient d'emprunter sur leurs terres. On s'aperçut bientôt, par la difficulté qu'ils avaient à rembourser le capital et même à payer les intérêts, qu'ils avaient dépassé les limites de leur crédit réel; mais comment le savoir avec certitude? Comment connaître

(1) Aubry et Rau, III, 421.

(2) Ord. de 1539.

si tel personnage en particulier possédait encore une valeur foncière libre d'hypothèques? Et lui-même, comment pouvait-il le prouver, en admettant que cela fut vrai? Le vieil adage « plus est cautionis in re quam persona » avait perdu toute signification pratique en matière immobilière. Et non-seulement le prêteur se trouvait embarrassé, mais l'acheteur lui-même, était exposé à voir surgir, une fois payé, des créanciers privilégiés qui le dépouilleraient de l'immeuble. Cette dernière injustice paraissant trop criante, on avait imaginé la procédure du décret volontaire institué à l'imitation du décret forcé de certaines coutumes. Mais les décrets comme les saisies réelles et les saisies coutumières « formaient une partie du droit non moins mystérieuse que les formules pontificales de l'ancien droit civil de Rome (1) ». Et ils n'avaient pu tarir la source du mal, puisqu'on voit les Etats de Blois en faire l'objet de leurs remontrances en 1588. Une première tentative faite par Henri III pour étendre à tout le royaume la publicité des coutumes de nantissement, venait d'échouer devant l'opposition des seigneurs (2).

L'idée fut reprise par Sully, ce précurseur de l'Ecole physiocratique, qui regardait l'agriculture comme une source de richesse plus féconde que tous les trésors du Pérou. « Il faudrait, disait-il, qu'aucune personne, de quelque qualité ou condition qu'elle fut, ne put emprunter, sans qu'il fut déclaré quelles dettes pourrait avoir l'emprunteur, à quels personnes et sur quels

(1) Laferrière Essai sur l'Hist. du Droit, p. 365.

(2) L'édit de juin 1581, révoqué en mai 1588, exigeait la publicité par voie d'enregistrement, faute de quoi l'on n'acquerrait point droit de propriété ou d'hypothèque sur les héritages. L'édit de 1606 le fit revivre pour la seule province de Normandie.

biens (1) » On a voulu faire remonter jusqu'à lui l'origine de la mobilisation du sol (2), mais si l'édit de 1606 lui fut inspiré par le désir de réaliser au moyen de la publicité la libération de la propriété foncière, tout autres sont les raisons qui déterminèrent son enregistrement. Le contrôle remplaça, en Normandie, l'usage des *transcrits* ou reports des actes notariés sur de grands registres, ayant pour but de rendre impossible toute antidate (3).

Colbert, à son tour, quoique pénétré des doctrines mercantiles et l'adversaire des rentes constituées, étendit sa sollicitude à l'amélioration du régime foncier. Avec la largeur ordinaire de son génie, ce fils de commerçant avait compris que la réalisation du vœu de Sully intéressait le crédit public, lequel ne peut exister si la sécurité des transactions n'est pas universellement consacrée. Il fit rendre, en mars 1673, un édit *portant établissement des greffes et enregistrement des oppositions pour assurer la préférence aux hypothèques*. Des registres devaient être tenus au greffe du baillage ou de la sénéchaussée, sur lesquels les créanciers se feraient inscrire. Un délai de 4 mois était laissé pour faire enregistrer les oppositions. Ces oppositions *conservaient* à l'hypothèque son rang établi par la date

(1) Mémoires de Sully, livre 26.

(2) Christ Chardon : Quelques idées sur la Mobilisation (p. 8).
V. aussi Jollivet : Développement du nouveau régime hypothécaire.

(3) L'édit de 1606 ordonnait que les actes seraient contrôlés dans les quatre mois de leur date, n'ayant hypothèque que de ce jour. Il y eut des modifications, mais elle furent levées par un dernier arrêt. Par un autre de mai 1690, les actes doivent être contrôlés dans la quinzaine, à l'exception des contre-lettres. La sanction était l'inexistence de l'hypothèque. (V. Barabé : Recherches sur le tabellionage Normand, in-8°, Rouen, 1863, p. 40 et suiv.).

du contrat. Mais passé ce délai, l'ordre serait déterminé par la date de l'inscription. En dehors de l'hypothèque, l'enregistrement était exigé pour plusieurs droits réels, notamment l'usufruit créé par la convention. *Les registres étaient publics*, et les greffiers devaient en délivrer des extraits, sans frais, à toute réquisition. Cet édit ne créait cependant qu'une publicité imparfaite ; Colbert avait cru devoir affranchir certaines classes de personnes de la nécessité d'enregistrer (1), et le principe de la spécialité recevait une atteinte considérable dans la possibilité d'hypothéquer ses biens à venir. Il fut encore trouvé trop radical et révoqué au mois d'avril de l'année suivante, sous prétexte que l'état de guerre où l'on se trouvait ne permettait pas d'en assurer l'exécution. En réalité, c'étaient encore les seigneurs qui l'avaient emporté sur les bourgeois : la clandestinité triomphait. On regrette de voir des esprits de la valeur du chancelier Daguesseau se déclarer, à cette occasion, partisans du *statu quo*, sous prétexte de « l'avantage des familles » en ajoutant, du reste, que « toutes les dispositions de l'édit de Colbert furent méditées avec un soin qui se fait encore sentir à tous ceux qui le lisent » et que « ceux qui travaillèrent à le rédiger croyaient travailler pour l'éternité. » A défaut d'éternité, Colbert a eu l'avenir de son côté : toutes les législations hypothécaires qui se sont succédé depuis la Révolution ont adopté, d'une façon plus ou moins étendue, le principe de la publicité, et son testament politique a été souvent invoqué dans les discussions parlementaires (2) qui ont précédé le décret de Messidor et la loi de 1855.

(1) Art. 57, 60, 65.

(2) Voyez notamment le discours préliminaire du projet Réal qui,

Comme la procédure des décrets ne satisfaisait personne, on voulut, sans abandonner le système des hypothèques occultes, perfectionner au moins les voies d'exécution, et l'édit de 1771 fut rendu sous le ministère du chancelier Maupeou. On prétendit avoir donné satisfaction aux demandes de réforme ; nous lisons dans une note du traité de Basnage, que l'édit de 1771 est « à peu près semblable à celui de 1673. » Rien n'est plus inexact : le nouvel édit ne fait que substituer les *lettres de ratification* aux décrets volontaires, et s'il porte création de conservateur des hypothèques, c'est pour améliorer l'hypothèque dans sa conséquence et non dans sa source (1). Son but principal était « d'ouvrir une nouvelle carrière à la fiscalité » (2). Aussi, l'on s'explique que lorsque l'opinion publique put enfin se faire jour dans les cahiers de 1789, l'unanimité des baillages ait demandé la modification de l'édit, et même 36, sa suppression complète. Déjà son enregistrement avait éprouvé des difficultés, même en dehors des pays de nantissement. .

Cependant, la nécessité d'une mobilisation du crédit hypothécaire s'imposait, de plus en plus pressante ; et, à défaut d'un texte formel qui l'autorisât, ses partisans avaient imaginé un ingénieux moyen de la réaliser. Nous voulons parler de l'usage des *privileges fictifs* que Crassous expose de la façon suivante dans son rapport du 27 pluviôse, an VI : « On voit tous les jours, à Paris et dans les grandes villes, un proprié-

après avoir cité le testament de Colbert (Ch. 12, p. 474 et suiv. de l'édition de La Haye), ajoute : « Le nouveau Code est, en dernière analyse, le développement de ce plan perfectionné. »

(1) L'art. 15 ne donne d'efficacité aux oppositions qu'à l'encontre des acquéreurs et non des autres créanciers.

(2) Rapport de Lebrun, p. 40.

taire qui solde, de ses propres deniers, le prix de son immeuble, faire comparaître dans les quittances de remboursement un tiers qui est censé fournir les fonds, et que le vendeur subroge à son privilège. Le propriétaire se fait céder ensuite cette créance privilégiée par son prête-nom, et il se procure ainsi des capitaux par la vente d'une créance simulée. Ainsi, l'insuffisance de la loi a donné naissance à un subterfuge immoral en ce qu'il accoutume les citoyens à la fraude ; dangereux en ce qu'il devient souvent pour celui qui l'emploie un moyen de favoriser un créancier au préjudice d'un autre *ou même de retenir exclusivement à son profit une partie de son actif qui devait servir à payer ses créanciers.* » Cette dernière remarque est caractéristique, elle montre l'hypothèque sur soi-même, découverte empiriquement avec ses effets les plus radicaux, c'est-à-dire le débiteur venant en personne, sur son immeuble, à un rang supérieur à celui de certains créanciers ; résultat devant lequel la législation de Brême a reculé. C'est ainsi que, par un procédé du même genre, nous voyons, de nos jours, l'hypothèque légale de la femme mariée servir à garantir les créances des tiers, contrairement au but que la loi s'était proposé.

Cette pratique extra légale ne suppléait à la publicité qu'en matière d'hypothèques. Les dangers d'éviction restaient entiers en matière de translation de propriété. C'est pourquoi nous voyons dans les cahiers d'un grand nombre de baillages des vœux pour une procédure de purge réalisée par l'affichage des contrats de vente (1).

(1) Résumé général ou Extrait des Cahiers de pouvoirs (3 vol. in-8°, 1789).

§ VI. — La Mobilisation dans le Système de Law

Tandis que les principes de crédit foncier qui doivent servir de base à la mobilisation du sol avaient tant de peine à se faire accepter sur le terrain législatif, des efforts qui tendaient plus directement au même but se produisaient sur le terrain économique et financier. Comme nous l'avons dit, l'idée de la mobilisation du sol est née de la rencontre de deux conceptions, celle de la propriété foncière idéale et celle de la monnaie idéale. Cette dernière paraît avoir été formulée en France pour la première fois par l'écossais Jean Law, l'auteur du fameux système dont l'histoire remplit tout notre dix-huitième siècle. Avant Law, les économistes ne connaissaient qu'une seule espèce de monnaie : le numéraire. C'est à lui que revient l'honneur d'avoir le premier formulé une théorie de la monnaie et de l'avoir empiriquement démontrée.

Law était fils d'un orfèvre banquier. Poussé par une curiosité héréditaire pour tout ce qui concernait les affaires de banque, en même temps qu'entraîné par des aventures de jeunesse, il séjourna successivement dans les principales villes d'Europe (1). Son génie financier se manifesta de bonne heure par une habileté toute particulière à réduire en calculs sûrs les chances des différents jeux (2). Il n'eut jamais à courir après la richesse, au contraire, il dut s'ingénier à pouvoir em-

(1) Levasseur, *Recherches historiques sur le Système de Law*, p. 16.

(2) D'après M. Levasseur, Law spéculait aussi sur les effets publics, et ce serait l'origine d'une partie de sa fortune.

porter avec lui sa fortune lorsqu'il passait d'un pays dans un autre. Et même sans changer de séjour Law maniait assez d'argent pour ressentir les inconvénients matériels des espèces. Duhautchamp nous apprend que « lorsqu'il allait chez Poisson, rue Dauphine, il n'apportait pas moins de deux sacs pleins d'or qui faisaient environ la somme de cent mille livres. Il en était de même à l'hôtel de Gesores, rue des Poulies. La main ne pouvant contenir la quantité d'or qu'il voulait masser, il fit frapper des jetons qui faisaient bon de dix-huit louis chacun » (1). On comprend qu'un tel homme ait apprécié les avantages du billet de banque et qu'en dehors de tout plan de réforme financière il ait désiré voir le signe des richesses transformé de façon à être parfaitement mobile. En effet, c'est par un projet qui se rattache étroitement à la mobilisation du sol que nous le voyons débiter dans la voie des tentatives politiques. Une banque avait été fondée à Edimbourg en 1695, en vertu d'une charte d'incorporation qui lui conférait le privilège d'émettre des billets; mais elle périclitait et on essayait de la relever sur un nouveau plan, quand, en 1705, Law présenta son projet au Parlement d'Ecosse sous la forme d'un mémoire qui fut publié en France quinze ans plus tard avec le titre de « *Considérations sur le numéraire et le commerce* ».

Le projet de Law n'était pas entièrement original; plusieurs personnes auxquelles il l'avait communiqué lui trouvaient une ressemblance frappante avec celui d'un certain docteur H. C. au sujet duquel un comité était chargé de faire un rapport (2). Quel est le nom

(1) Histoire du Système, III, p. 1.

(2) Levasseur, Recherches historiques sur le Syst. de Law. Appendice, D, p. 366.

caché sous ces initiales ? Nous croyons qu'il s'agit du docteur Hugues Chamberlain, le même qui avait proposé, lors de la création de la Banque d'Angleterre, un projet de banque territoriale auquel fut préféré le projet de William Paterson, un autre écossais, qui remplaçait la garantie foncière par une encaisse métallique. C'est le 14 juin 1693 que le projet du docteur Chamberlain fut remis à la commission chargée de l'examen (1).

Depuis ce jour, jusqu'en 1714, époque où nous voyons le projet du docteur proposé aux Etats-Unis (2), Hugues Chamberlain n'a cessé de lutter pour faire triompher l'idée de crédit foncier dont il revendiquait la découverte. Law lui répondait avec raison que l'idée du crédit foncier est vieille comme le monde, puisqu'elle date « du moment où on a prêté de l'argent sur la terre, du moment où une obligation stable a été égale à une certaine quantité de terre ». D'ailleurs, sans vouloir remonter jusqu'aux Grecs et aux Romains (3), il est certain que les banques du moyen-âge faisaient certaines opérations qui sont le propre des

(1) The Acts of the Parliament of Scotland, in fol MDCCCXXIII. Voyez aux pages indiquées à la table des volumes 9, 10 et 11 les différentes étapes parlementaires du projet du docteur dont le nom s'écrit indifféremment Hugh Chamberlain, Hugh Chamberland, Dr Chamberlane, Dr Hew Chamberlaine, Hew Chamberland, Hugues Chamberlayne.

(2) Hugues Chamberlain : A projection for creating a Bank of credit in Boston founded on land security. Etats-Unis, 1714.

(3) Par l'ordre de Tibère, on ouvrit une banque de 100 millions de sesterces où l'on pouvait emprunter en donnant hypothèque sur des fonds qui valussent le double de la somme prêtée. Par ce moyen, le crédit ébranlé se rétablit (Tacite, liv. 6, n° 17). Déjà César avait permis aux débiteurs de se libérer en donnant des fonds de terre au prix qu'ils valaient avant la guerre civile. Sur le crédit foncier à Athènes, on peut consulter l'ouvrage de M. Exupère Caillemier in-8°, 1866.

institutions de crédit foncier. Ainsi, au début du x^ve siècle, la maison de Saint-Georges de Venise jouissait de la priorité d'hypothèque sur les biens de ses débiteurs, même quand ceux-ci avaient des créanciers antérieurs, et cela dans tous les cas, *même sur les dots*; et ses actions, une fois engagées, on ne pouvait faire une action en rescision, de la part des vendeurs (1). En Suède, la banque de Stockholm, fondée en 1668, prêtait sur des propriétés immobilières pour les deux tiers ou les trois quarts de leur valeur libre. Les prêts fonciers avaient pris une telle extension en 1752, qu'on imagina un système de remboursement par annuités pour obvier à l'inconvénient de la voir devenir propriétaire du royaume entier (2). Et en Ecosse même, ne voyons-nous pas dans l'usage des *cash accounts* ou crédit ouvert moyennant la caution de deux propriétaires fonciers, un rudiment de banque territoriale ?

Il faut cependant reconnaître au docteur Chamberlain le mérite d'avoir dégagé le premier la doctrine d'une banque purement territoriale (3). Quant à l'économie de son projet, elle a dû subir des modifications successives qui prouvent que l'auteur n'arriva à formuler clairement son idée qu'après un certain nombre de tâtonnements. Nous ignorons ce qu'était la rédaction de 1693 et celle de 1694; mais nous avons pu nous

(1) Prince Adam Wismiewski : La méthode historique appliquée à la réforme des banques. D'après cet auteur, c'est encore dans la banque de Saint-Georges qu'aurait pris naissance la pratique de l'amortissement.

(2) Rapport Veirieu, en 1793.—Clément Juglar, Diction. des finances de Say, verbo Banque, n° 2.

(3) Vers la même époque, Robert Murray produisait un plan de banque mi-territoriale (Londres, 1695).

procurer celle de 1695 (1) : Tout propriétaire sous cripteur recevra une action foncière, en échange de la remise à la Société, pour une période de 150 ans, de propriétés foncières représentant un revenu annuel de 150 livres. L'action donne droit à une rente de 100 livres, payables pendant 100 ans, à compter de la deuxième ou troisième année qui suivra la souscription, plus à une part de bénéfices. La Société fait valoir son capital ainsi composé par l'intermédiaire d'administrateurs, contrôlés par des directeurs nommés par les actionnaires. Pour se procurer du capital circulant, elle échange contre une somme de 1,000 livres en numéraire des « *billets de crédit circulant* » pour une valeur nominale de 6,000 livres, destinés à faire l'office de monnaie. Les versements sont combinés de façon à ce qu'il suffise d'avoir 400 livres en argent pour recevoir immédiatement mille livres en billets. La banque a en effet pour but principal de remédier au manque de numéraire. Comme toujours, c'est le besoin de réparer les désastres de la guerre qui engendre un projet de crédit foncier.

Ce crédit à long terme avait sans doute paru exagéré et trop complexe, car lorsque Law nous donne le résumé du projet Chamberlain en 1705 (2), il nous le montre comme consistant simplement à émettre des billets hypothéqués sur les terres et qui devaient

(1) A Proposal By Dr Hugh Chamberlain in Essex-Street for a Bank of Secure Current Credit. To be Founded upon Land. In order to the general good of Landed-Men to the great Increase of the Value of Land and the no less Benefit and Augmentation of trade and commerce. — In-fol., 4 p. — In fine : London Printed by T. Sowle in White-Hart Court in Gracious Street, 1695.

(2) Considérations sur le numéraire, p. 519. (Edition de la collection des Economistes.)

s'éteindre par des paiements annuels d'environ 2 1/4 pour cent pendant 45 ans. Nous ne pouvons supposer qu'il y ait eu deux Chamberlain qui aient proposé chacun leur plan, car le concurrent de Law réclame avec énergie pour lui seul la paternité de l'idée même d'une banque territoriale, et Law ne songe pas le moins du monde à la lui contester.

Tandis que le docteur Chamberlain élaborait lentement son plan, Jean Law s'appropriä le principe de la banque territoriale et la marqua du sceau de son génie en lui donnant cette grandeur démesurée que nous retrouverons dans son système français. D'un seul coup, il posait la question de la mobilisation totale des terres, de la monétisation de la propriété destinée à supplanter l'ancien système monétaire et à réduire les métaux précieux, déchus de leur privilège tant de fois séculaire, au rôle de simples marchandises, comme le blé et les troupeaux. « J'essaierai, dit-il, page 507, de prouver qu'il pourrait être établi une autre monnaie ayant toutes les qualités nécessaires à la monnaie dans un degré supérieur à l'argent, réunissant d'autres qualités que l'argent n'a pas, et préférable pour cet usage, *quand même l'argent serait une production de l'Ecosse*. » On voit par ce dernier membre de phrase que le Système de Law part d'un principe plus haut que celui de la théorie mercantile. Il répète, il est vrai, avec les auteurs de son temps, que la monnaie seule constitue le capital et il en conclut avec tout le monde qu'un peuple s'enrichit en augmentant chez lui sa quantité. Mais là où il fait faire un pas à la science, c'est quand il démontre l'insuffisance des moyens proposés pour multiplier les espèces (1); et

(1) Chapitre IV.

alors, devant la nécessité d'avoir une monnaie sans pouvoir se procurer des métaux précieux en assez grande quantité, il fait le procès de ces métaux précieux.

Pour cela, il étudie la monnaie dans ses origines. Quand les hommes encore barbares commencèrent à avoir des relations, ils échangèrent entre eux les produits de leurs terres ou de leur industrie. C'est l'époque du troc, procédé embarrassant parce qu'il repose sur le besoin réciproque qu'ont deux personnes de l'excédent des richesses l'une de l'autre, besoin qui doit correspondre à des quantités respectivement égales en valeur, car sans monnaie pas de soult possible.

Cet état de choses qui entraînait le développement de la vie économique fut changé dès que l'usage se fut établi de prendre la monnaie comme intermédiaire d'échange.

« Comme métal, l'argent avait une valeur dans les échanges à raison des usages auxquels il était alors appliqué. » Il avait en plus les qualités qui le rendent propre à l'usage de monnaie : « 1° Il pouvait être rappelé à un degré constant de finesse, et par là certain dans sa qualité. 2° La remise en était facile. 3° Il était de même valeur dans un lieu que dans un autre ou la différence était légère à cause de la facilité de transport. 4° Durable et peu volumineux, on pouvait le garder sans déchet et sans frais. 5° On pouvait le diviser sans perte, une once en quatre morceaux étant égale en valeur à une once en un seul morceau. » — Mais avec ces qualités, le métal précieux a des défauts. Comme la production de cette marchandise est très restreinte proportionnellement avec celle de toutes les autres, il en résulte une hausse continuelle de sa valeur

d'après la loi de l'offre et de la demande; et, comme pendant de son prix d'achat, son prix de location doit augmenter indéfiniment, c'est-à-dire que l'intérêt est destiné à monter, de façon à rendre le commerce très difficile. Donc l'argent n'est pas seulement rare en Ecosse, il se trouve être par toute la terre en quantité insuffisante, étant donné la multiplicité croissante des échanges.

En conséquence, Law propose non-seulement d'enlever à l'argent son monopole de monnaie, mais encore, et c'est là l'erreur qu'on lui a tant reprochée, de lui substituer le monopole du papier-monnaie.

« Le papier-monnaie a, selon lui, toutes les qualités de l'argent : 1^o Il est plus facile à délivrer, il faut moins de temps pour payer 500 livres en papier que 5 livres en argent. 2^o Etant plus facile à transporter, sa valeur dans un lieu approchera toujours de sa valeur dans un autre lieu. 3^o On peut le garder plus aisément à cause de son moindre volume et sans perte. 4^o Il peut se diviser sans perte parce qu'on a la faculté de le changer en billets moindres. 5^o Il est susceptible d'une empreinte et moins sujet que l'argent à la contrefaçon (1). » Et surtout il correspondra toujours aux besoins du marché, car on peut proportionner son émission à la demande qui en est faite (2).

Il invoque alors l'exemple des nations qui ont fait usage du papier de banque : « En Hollande on donne l'argent pour gage et le papier est employé comme monnaie. » Son innovation consiste à substituer, en s'inspirant de Chamberlain, le gage territorial au gage métallique.

(1) Loc. cit., p. 529.

(2) Loc. cit., p. 524.

Voici en quelques mots le détail de son projet d'après le résumé qu'il en donne dans son chapitre VII (1) : L'émission du papier-monnaie sera confiée à une commission de quarante membres nommés par le Parlement et contrôlée par un comité de surveillance. La commission et le comité s'assembleront deux fois par an, à la Pentecôte et à la Saint-Martin, et l'assemblée durera vingt jours, pendant lesquels on délivrera des billets à ceux qui en auront fait la demande un mois d'avance, en justifiant d'une garantie foncière par la production de leurs titres de propriété. C'est aux mêmes époques que les billets payables à la commission viendront à échéance et les porteurs en prévientront dix jours avant le terme. Le bilan de la commission sera également publié deux fois par an, les bénéfices seront appliqués à former un fonds de réserve et le surplus employé dans l'intérêt du commerce national.

« La commission n'aura pas la faculté de monnoyer plus de 50,000 livres sterlings à la fois et il ne sera pas monnoyé de nouveaux billets tant qu'il en restera pour 25,000 livres à la Chambre. »

Pour ce qui est de l'essence même de la mobilisation, c'est-à-dire du mode d'affectation de la terre à la garantie des billets en circulation, Law présente au choix du parlement trois partis à prendre : « Les premier est d'autoriser la commission à prêter des billets sur hypothèque en terres, sans que le prêt excède la moitié ou les deux tiers de la valeur et à l'intérêt ordinaire. Le second, de fournir le prix entier des terres sur le pied de la valeur de vingt ans de revenu, plus

(1) P. 523 et suiv.

ou moins selon qu'on en aurait offert en argent ; la commission entrant en possession des terres par privilèges accordés à ladite commission ou à ses délégués, et les terres demeurant rachetables jusqu'à l'expiration d'un certain nombre d'années. Le troisième est de fournir le prix entier des terres sur la vente et la tradition qui en seraient faites sans retour à la commission ou à ses délégués. »

Dans le premier cas, l'Ecosse aurait eu une Société de crédit foncier dans le genre de celle qui existe en France aujourd'hui ; dans le second cas, elle aurait eu quelque chose d'approchant de la Société territoriale de Prusse, les biens hypothéqués soumis à une administration commune pendant la durée de l'hypothèque ; dans le troisième cas, l'Etat devenait propriétaire de toute terre qui aurait une fois eu besoin de capitaux. C'était la *nationalisation* de la propriété foncière.

C'en était aussi la *monétisation*, puisque le sol, une fois transformé en billets, devait conserver cette affectation pendant une durée indéfinie. Quand Law écrivit son Mémoire, il professait encore l'opinion que le gage doit représenter, en valeur, la totalité du papier qui circule, et c'est parce qu'il trouvait insuffisante la quantité de monnaie métallique existante, qu'il proposait de lui substituer une monnaie nouvelle. Il avait raison de dire que la sûreté donnée par la terre équivalait à celle donnée par l'or et l'argent. Mais il faut compter avec les habitudes des peuples qui regardent toujours l'or et l'argent comme la marchandise par excellence. Il ne faut pas oublier que, dans notre état économique, il se produit de temps en temps des paniques qu'on ne peut calmer qu'en répandant l'or et l'ar-

gent à pleines mains, et que toute autre marchandise, même la terre, est dédaignée en temps de crise.

La conception de Law était trop large pour être comprise de son époque, et nous ne voyons pas encore quand on pourra la réaliser. Il l'abandonna dans son *Système français* pour la remplacer par une autre théoriquement plus défectueuse (1), mais que l'expérience a démontré moins difficile à faire fonctionner. Au crédit réel, il substitua le crédit de probabilité qui repose sur ce principe que le gage, quoique bien inférieur à la valeur nominale du papier, sera, dans une certaine limite, toujours suffisant pour parer aux éventualités de remboursement. Il se détacha du système de Chamberlain pour se tourner vers celui de William Paterson. Tout le monde connaît la gigantesque application qu'il en fit en France. Law échoua, il est vrai, mais c'est sur le même équilibre instable que repose, à l'heure qu'il est, toute l'organisation financière des peuples civilisés. En somme, le système français de Law n'avait guère que des défauts de détail, mais n'est-on pas coupable de n'avoir pas tout prévu quand on prend sur soi de mettre en jeu une aussi formidable machine ? « Toutefois, dans l'application de ses théories, il faut se rappeler qu'il réduisit le premier, en système, des idées économiques que le temps n'avait pas encore éprouvées. » Law fut de bonne foi, puisqu'il mit toute sa fortune dans l'expérience, et cette expérience fut utile à la science financière. Law a créé les premières valeurs industrielles

(1) Toutes les fois que l'émission dépasse la garantie, il y a un certain nombre de billets qui ne sont que de la monnaie de crédit, la seule qui soit du véritable papier-monnaie, tandis que dans le Système écossais de Law, toute la monnaie était représentative.

en permettant aux petits capitaux de s'intéresser dans les grandes entreprises, et il a découvert à peu près tous les procédés d'émission que nous employons aujourd'hui ; il a imaginé le rachat à terme, le rachat à la bourse, la prime d'option, l'émission avec prime, le privilège des possesseurs d'actions anciennes destiné à maintenir le cours de ces dernières. S'il eut réussi, son œuvre aurait produit de grands résultats politiques ; telle quelle, elle a eu des conséquences profondes. Au point de vue spécial qui nous occupe, il a répandu l'usage des capitaux mobiliers ; aussi, la plupart des écrivains font-ils dater de son Système l'idée française de la mobilisation du sol (1). « La propriété foncière sortit, pour la première fois, de l'état de torpeur où l'avait si longtemps maintenue le régime féodal. Ce fut un véritable réveil pour l'agriculture, et la terre s'éleva, dès ce moment, au rang d'une puissance productive. Elle venait de passer du régime de la main-morte à celui de la circulation... Les nouveaux propriétaires, presque tous sortis des rangs des travailleurs, cultivèrent la terre avec l'ardeur de leurs habitudes et la facilité que leur en donnait l'abondance des capitaux. Tout le monde s'y attacha comme à la plus sûre des valeurs (2), » au point que, malgré la débâcle, naquit immédiatement l'école de Quesnay, qui fut la revanche du sol sur la monnaie de métal. Et les idées de crédit territorial fermentant dans les esprits, on verra désormais se produire une succession de projets de mobilisation qui aboutiront, en passant par le régime des assignats, à l'importante loi du 9 Messidor, an III.

(1) Wolowski : De la Mobilisation du Crédit foncier.

(2) Blanqui : Hist. de l'Economie politique, t. II, p. 62-68.

Pour nous, le seul reproche théorique qu'on puisse adresser au système de Law, c'est celui d'avoir méconnu la grande loi de la liberté des échanges. En combattant la tyrannie de l'argent, il lui substituait la tyrannie, plus terrible, du papier-monnaie. Il voulut ainsi la mobilisation obligatoire, et nous ne l'admettons que facultative. C'est par suite de cette idée fausse que, pour mieux déprécier la monnaie métallique, il fit exécuter plusieurs de ces refontes qui avaient mérité à Philippe le Bel l'épithète de faux-monnayeur.

§ VII. — La question cadastrale à la fin de l'ancien régime

Parmi les abus de l'ancien régime dont la révélation signala les approches de 89, un des premiers dénoncés à l'opinion publique fut l'inégalité de l'impôt foncier.

Les théories physiocratiques ayant proclamé le sol source de toutes les richesses, l'exemption d'impôt des terres privilégiées excitait la réprobation générale. « On sait que l'impôt direct reposait sur deux taxes principales, la taille personnelle et la taille réelle. La première portait sur toutes les ressources mobilières et immobilières des contribuables ; la seconde effectait les seuls biens fonds. » Cette dernière était appliquée dans les généralités de Grenoble, de Montauban, d'Auch, de Paris, et dans les élections d'Agen et de Montauban et elle donnait lieu dans sa perception aux injustices les plus criantes : non-seulement elle n'était perçue que sur les biens de roture, mais les frais de recouvrement étaient énormes et elle était très inégale-

ment répartie entre les généralités, entre les paroisses et entre les particuliers. « Il n'est pas extraordinaire, dit Boisgillebert, de voir une paroisse de 100 feux et 1,500 arpents payer beaucoup moins que la paroisse qui n'en contiendra que la moitié »

La taille réelle suivait le fonds roturier en quelques mains qu'il passât. Cette disposition, qui semble devoir être approuvée au premier abord, produisait dans la pratique un résultat anti-économique. En effet, dit Adam Smith, « cet impôt est réputé déshonorant pour celui qui y est sujet et censé le mettre au-dessous du rang, non-seulement d'un gentilhomme, mais même d'un bourgeois; et tout homme qui afferme les terres d'autrui y est sujet. Il n'y a pas de gentilhomme ni même de bourgeois possédant un capital qui veuille se soumettre à cette dégradation. Aussi, non-seulement cet impôt empêche que le capital qu'on gagne sur la terre ne soit jamais employé à la bonifier, mais il détourne de cet emploi tout autre capital (1) ». Des biens ainsi notés d'infamie ne pouvaient circuler que très difficilement et ceux qui les possédaient privés de ressources nécessaires pour les faire valoir, arrivaient à ne plus pouvoir acquitter le montant des charges.

« On avait imaginé, dit M. Courcelle-Seneuil, d'assurer les droits du fisc en résuscitant à son profit le monstrueux mécanisme de la fixalité romaine et presque toutes les obligations des décurions. Solidarité du tailable dans la paroisse, responsabilité des paroisses en cas de banqueroute du receveur rien n'avait été négligé pour assurer à tout prix la recette de l'impôt. Quant aux exactions particulières auxquelles la per-

(1) Richesse des Nations, Liv. III, Ch. 3.

ception de la taille donnait lieu, la justice royale n'avait garde de s'en occuper. » Le remède universellement réclamé était une rénovation de l'assiette de l'impôt par l'établissement d'un cadastre général.

L'idée d'un cadastre pour tout le Royaume n'était pas nouvelle. La Gaule avait été cadastrée comme le reste de l'empire romain. Mais cet ancien cadastre représenté par les livres censiers était rédigé simplement à l'aide de déclarations reçues par un *censitor* et parfois vérifiées par un *agrimensor*. Il paraît acquis que les Romains n'ont point connu le cadastre parcellaire et les recensements étaient plutôt une opération administrative destinée à renseigner le souverain sur le montant de ses revenus, qu'une opération de la juridiction contentieuse faite en vue d'une péréquation sérieuse. Ces errements furent suivis par nos premiers rois. Ainsi s'explique-t-on que Chilperic ayant entrepris en 580, un ensemble d'opérations cadastrales l'abandonna subitement et brûla même de sa main les registres commencés, effrayé par la maladie de ses enfants dans laquelle il voyait une punition de son orgueil. Comme nous l'avons dit plus haut, c'est dans les terriers du moyen-âge qu'il faut rechercher l'origine du cadastre moderne, organisé, ainsi que les livres fonciers d'Allemagne, d'une façon tendant à établir l'état civil de la propriété territoriale.

En effet, d'après les principes féodaux, le souverain propriétaire du sol n'était pas le roi, mais le seigneur de chaque terre qui jugeait en dernier ressort toutes les contestations relatives à la possession du sol; et lorsqu'il voulut accorder la foi entière à un registre, ce registre ne différa pas juridiquement de ceux au moyen desquels nous voulons établir la mobilisation du sol.

Le plus remarquable exemple en ce genre nous a été laissé dans le fameux *Domesday-Book* que Guillaume le Conquérant fit exécuter en Angleterre de 1080 à 1086.

Les Normands étaient les derniers barbares établis en Gaule. Ils possédaient en arrivant la notion de la propriété individuelle. Lors de la conquête de la Neustrie, Rollon avait fait, comme les premiers rois de Rome, un partage constituant d'une façon définitive la propriété individuelle. « La province fut divisée au cordeau, *divisit funiculo*, disent nos plus anciens historiens, Rollon et ses compagnons se partagèrent la terre entre eux parce que tous y avaient droit. De ce moment chacun devint propriétaire, le maître absolu des terres qui lui échurent, c'est-à-dire d'un *franc-allevé d'origine* qui ne reconnaissait aucun supérieur (1) ». Quand son successeur Guillaume le Bâtard eut conquis l'Angleterre, il fit également table rase des droits antérieurs. Mais arrivant d'un pays déjà civilisé, il en importa les coutumes et fit faire « une vaste enquête territoriale dont les résultats furent consignés dans un livre cadastral appelé par les Normands *Rôle de Winchester* du nom de la cathédrale où il fut déposé; et par les Saxons, dont il consacrait la dépossession *Livre du jugement sans appel*. Ce vaste monument de la spoliation de la race Anglo-Saxonne, comprenait 80 volumes, et présentait avec l'indication des propriétaires successifs, celle de la contenance des biens fonds, du nombre d'animaux qu'ils pouvaient nourrir etc. (2) ».

Sous Georges I^{er}, ce registre fut condensé en trois

(1) De la Constitution du duché ou état souverain de Normandie (anonyme, par M. Delafoey) 1789 sl. (Rouen), p. 10. — Aymoin : De Gestis Francorum, lib. 5 chap. 14.

(2) Dictionnaire des Finances de L. Say : Verbo Cadastre.

volumes et des tables en furent dressées sous Georges III. Mais il ne fut pas tenu au courant des nouvelles mutations de propriété, l'investiture de l'État n'étant plus exigée pour l'avenir. S'il avait eu le caractère d'archives permanentes de la propriété, sir Robert Torrens n'aurait pas vainement essayé d'appliquer dans la Grande-Bretagne, huit siècles plus tard, le système de mobilisation qui fonctionne dans les colonies australiennes.

Nous ne trouvons pas, sur le territoire de l'ancienne France, de registre cadastral présentant, au même degré que le *Domesday-Book*, le caractère de la foi entière. Mais l'établissement de la taille avait donné lieu à la confection de terriers cadastraux dont quelques-uns représentaient la propriété foncière avec une grande exactitude. En Dauphiné, on cite une révision des opérations cadastrales qui date de 1359. A Montauban les travaux d'évaluation étaient combinés avec les opérations d'arpentage (Arr. 13 fév. 1664). Mais c'étaient des exceptions, et il manquait un plan d'ensemble de tout le royaume pour établir entre les différentes généralités une proportion équitable. Charles VII avait fait une tentative dans ce sens et Richelieu avait eu la même pensée.

Sous Mazarin, des essais partiels de cadastre furent réalisés sous l'inspiration du maréchal Fabert : En 1657, un sieur de Terruel dressa la statistique des élections de Reims, de Rethel et de Sainte-Ménehould (1). Il se proposait de savoir l'étendue du terroir

(1) Communication du comte Ed. de Barthélemy à l'Académie de Reims. Tomes LXXII et LXXIV des « Travaux de l'Académie de Reims ».

labourable à peu près, et sa fertilité, la quantité de prés, vignobles, bois, usances ou usages communs, ce qui était affermé en propre aux habitants, ce qu'ils payaient d'impôts, le tout affirmé et signé par deux ou trois habitants. Le programme était vaste, le résultat fut négatif. Colbert à son tour, puis Chamillard échouèrent dans de nouvelles tentatives. On ne put même pas établir en pays d'élection un cadastre suffisant pour y appliquer la taille réelle. On en vint à se demander si l'on ne pourrait pas réaliser la péréquation de l'impôt foncier par un autre mode que celui du cadastre. C'était l'idée de Vauban dans sa *Dixme Royale*, où il propose la perception de l'impôt en nature sur les fruits de la terre (1).

En 1774, Richard des Glanières s'inspirant des mêmes principes, publiait sous les auspices de Turgot son « *Plan d'imposition économique* » (2), dans lequel à côté d'un projet d'impôt progressif sur le revenu, il demandait la généralisation de la taille en prenant pour l'asseoir les rôles des tailles et ceux des vingtièmes complétés par une déclaration contradictoire du propriétaire et du fermier. Il repoussait l'établissement d'un cadastre général comme inutile et coûteuse, estimant sa dépense à 84 millions. Il lui fut répondu par les « *Observations d'un citoyen sur le nouveau plan d'imposition* », qui critiquent le chiffre de 84 millions, trouvant qu'on pourrait faire un cadastre à moins de

(1) *Dixme royale*, p. 60 (Edition de la Collection des Economistes).

(2) Richard des Glanières. *Plan d'imposition économique et d'administration des finances*. Paris, Simon, 1774, in-4°. — Voyez aussi : *La dixme de M. de Vauban comparée avec le plan de M. R. D. G.*, Amsterdam (Paris), Pissot, 1776, in-8°.

frais, en proposant la révision tous les six ans et demandant qu'on en fasse la base d'un impôt unique progressif qui sera beaucoup plus considérable sur les biens-fonds que sur les rentes foncières avec une proportion encore majorée relativement aux célibataires et gens de mainmorte. L'auteur était un disciple de l'Ami des hommes : il s'appelle Camille d'Albon, dernier souverain de la principauté d'Yvetôt. Accablé de dettes, il mourut sans avoir pu s'en libérer ni céder son minuscule royaume au roi de France contre une rente (1). — Il n'était pas le seul seigneur que la nécessité conduisit à demander une réforme dans le sens de la mobilisation du sol. « Il y a aujourd'hui, en France, écrivait Heurtault de Lamerville en 1788, quatre mille terres seigneuriales à vendre, qui restent sans acquéreurs et sans moyens de culture, faute de capitaux et de prêteurs à constitution sur les terres » (2). Les rotures n'avaient donc rien à envier aux terres nobles. Selon Lamerville, la cause du mal était dans le mauvais état des finances publiques ; les nombreux emprunts de l'Etat détournant l'argent des placements fonciers. Cet auteur réclame, lui aussi, un cadastre pour l'établissement d'un impôt territorial de 100 millions, qui permettra de combler le déficit, et même de rembourser la dette au moyen de *bons au porteur* avec primes. — Du Tillet de Vilars écrivait en 1781 : « Voulez-vous rétablir le vœu le plus cher au prince, celui de travailler au bonheur des Peuples ?

(1) Ses « Observations » furent publiées en 1774 (Amsterdam in-12).

(2) De l'impôt territorial combiné avec les principes de l'administration de Sully et de Colbert, adaptés à la situation actuelle de la France, par le comte de Lamerville. Strasbourg, Rolland et Jacob, 1788, in-4°.

Etablissez entre l'oppressé et le malheureux qu'il veut écraser, un juge également redoutable pour tous deux ; que ce juge ne puisse ni voir, ni entendre, ni parler, que seule la loi inflexible prononce. Mais quel sera ce juge ? Je l'ai déjà nommé, c'est le cadastre » (1). Linguet dans son « *Impôt Territorial* », adopte les idées de Vauban relativement aux biens ruraux ; mais il se rallie à l'idée d'un cadastre pour les biens de ville (2). Condorcet demande un cadastre basé sur l'arpentage de chaque propriété (3).

Mais l'ouvrage le plus remarquable sur cette matière est dû au fameux révolutionnaire Gracchus Babeuf, qui signait alors simplement P.-V. Babeuf, Archiviste-Feudiste (4). Babeuf fut en effet, dans sa jeunesse, Commissaire à terrier, et c'est avec la compétence d'un homme du métier qu'il examine la question dans tous ses détails techniques.

Suivant l'Avis de l'Éditeur, il aurait conçu son projet en 1787 ; mais quand il le publia, en 1789, il avait pu puiser à une source très précieuse dont il

(1) *Projet de Cadastre général du Royaume*, 1781.

(2) *De l'impôt territorial*. Londres, 1787.

(3) *Essai sur la Constitution*, t. II, p. 51 et 52.

(4) « *Cadastre perpétuel ou Démonstration des procédés convenables à la formation de cet important ouvrage, pour assurer les principes de l'Assiette et de la Répartition justes et permanentes, et de la perception d'une Contribution unique, tant sur les Possessions territoriales que sur les Revenus personnels, avec l'exposé de la Méthode d'Arpentage de M. Audifred par son nouvel instrument dit Graphomètre-Trigonométrique, Méthode infiniment plus accélérative et plus sûre que toutes celles qui ont paru jusqu'à présent, et laquelle, par cette considération, serait plus propre à être suivie dans la grande opération du Cadastre. Dédié à l'Assemblée nationale. A Paris, chez Garnery et Volland, libraires, l'an 1789 et premier de la Liberté Française.* » In-8° de 192 pages et 2 tableaux.

reconnaît volontiers la valeur pratique : le Cahier des doléances de la paroisse de Clamart-sous-Meudon. Tous deux proclament la nécessité de *l'estimation* du sol, de *son classement* ou division en plusieurs classes d'après la nature plus ou moins fertile des terrains, et celle de la *classification* de tous les héritages sans exception. Ce qui constitue l'originalité du système de Babeuf, c'est, suivant sa propre expression, « *la perpétuation du Cadastre.* »

Le Cadastre perpétuel est copié sur les plans terriers comme l'était le Domesday-Book, mais il a, de plus, la qualité qui manquait à ce registre foncier : la perpétuité. A cet effet, Babeuf imagine de laisser, à la suite de chaque feuillet consacré à un bien, deux pages en blanc pour recevoir mention des modifications, et quand les deux pages seront remplies, on pourra continuer à tenir le registre au courant au moyen d'un supplément. Quant à la *représentation* de chaque bien, il la réalise, non par une description avec les attenancements, mais par *un plan détaché du plan général*, innovation empiriquement introduite dans les terriers les plus récents.

La confection du Cadastre général se fera au moyen de la réunion des plans des paroisses, contrôlés par les indications des propriétaires. Pour les terres dont le plan terrier existe déjà, on pourra se dispenser de nouvelles opérations topographiques, ce qui sera une économie dans les frais d'établissement du Cadastre. La perception de l'impôt foncier se fera par l'intermédiaire de la paroisse, d'après une table des propriétaires reproduisant l'état, toujours actuel, de chaque cote.

Quand s'ouvrèrent les États Généraux, le principe

d'un Cadastre général avait triomphé : 58 baillages en réclamaient l'établissement pour asseoir l'impôt territorial. Certains allaient jusqu'à demander un grand livre de la propriété foncière : Le cahier de la paroisse de Puiseaux contient un article 4 ainsi conçu : « Nous demandons qu'il n'y ait qu'un seul terrier dans chaque paroisse, au *nom du Roi*, déposé à la municipalité où *chacun, sans exception, établira*, par représentation, *le titre de sa propriété, double du terrier et du plan* rapporté au dépôt royal *ad hoc* et dans la Bibliothèque du Roi » (1).

La tendance du terrier à se transformer en registre foncier et cadastral est encore apparente dans les cahiers de doléances de la banlieue de Paris. On s'y plaint que sa confection est un prétexte à usurpations, ce qui dénote une évolution de ce registre vers la « foi entière. »

L'évolution faillit avoir son couronnement sous la Convention : un décret du 8 Pluviôse, an III, décida en principe l'établissement d'un Grand Livre des propriétés territoriales (2) ; mais aucune suite ne fut donnée à ce grand projet, et l'on se servit provisoirement, pour asseoir l'impôt foncier, des anciens rôles de la taille et des vingtièmes.

(1) Archives parlementaires, tome VII (Table des cahiers). In-8°, Dupont, 1875.

(2) Art. 1^{er} : « Les Comités de finances, de législation et d'agriculture sont chargés de présenter incessamment un rapport et projet de décret sur la confection d'un Grand Livre des propriétés territoriales. »

§ VIII. — Les Banques territoriales à la fin de l'ancien Régime

La même nécessité qui poussait à chercher dans la réforme de l'impôt foncier, par le Cadastre, un remède à la crise agricole, conduisit les économistes à la découverte des banques territoriales. Le Crédit foncier n'avait jamais fonctionné sur une large échelle avant les temps modernes.

« La détresse des propriétaires fonciers au moyen-âge est un fait bien reconnu, dit M. Léopold Delisle (1), et sur lequel il serait superflu d'insister. Personne n'ignore la profondeur de la misère où étaient plongés même les plus grands seigneurs. Au XII^e et XIII^e siècles, bien peu de chevaliers auraient pu s'associer aux guerres saintes s'ils eussent été réduits à leurs propres ressources. La plupart ne partaient qu'après avoir imploré la générosité des religieux établis sur leurs domaines. Il est remarquable que sous le roi Jean, presque tous les principaux seigneurs normands durent recourir aux usuriers pour se procurer de l'argent. »

A côté d'eux, les bourgeois, avec leurs capitaux amassés étaient dans l'impossibilité de leur venir en aide.

Le prêt à intérêt s'était d'abord essayé sous forme d'antichrèse. « Mais ces sortes de contrats furent une source inépuisable de procès, car trop souvent l'engagiste se fit passer pour propriétaire (2). » Puis la

(1) *Condition de la classe agricole en Normandie au moyen-âge.*
p. 210.

(2) *Ibid.*

rente était venue offrir un placement sûr, mais elle avait cet inconvénient que le capitaliste prêteur était exposé à se voir imposer le remboursement sans pouvoir l'exiger lui-même. Une obligation de cette sorte ne peut être consentie facilement qu'à condition d'être facilement négociable, et le propriétaire isolé ne peut pas lui conférer cette qualité à moins que ce propriétaire ne soit l'Etat lui-même.

Le particulier a cependant deux moyens de s'éviter qu'on lui réponde sur le marché financier : « Je ne vous connais pas. » Le premier consiste à faire partie d'une grande association, le second à faire endosser son papier par quelqu'un dont la signature est acceptée universellement. Ce quelqu'un sera soit l'Etat, soit une banque. Dans le premier cas, il y a généralisation de la garantie et une sorte d'assurance mutuelle contractée par les propriétaires associés; dans le second cas, le crédit personnel vient en aide au crédit réel, il le garantit en se faisant payer une prime d'assurance. L'un et l'autre de ces moyens ont été proposés par les théoriciens et appliqués par les législateurs. Celui que nous avons nommé le premier est aussi le premier en date. En France il fut proposé par le vicomte d'Aubusson, en 1772, alors qu'il était déjà appliqué en Allemagne.

« Après la paix de 1873, la propriété foncière appauvrie par les calamités de la guerre dite de Sept-Ans, se trouva en Prusse dans la position la plus difficile. Les propriétaires de la Silésie en particulier, dont les dettes étaient énormes, étaient menacés chaque jour de l'expropriation (1). » Après le malheureux essai

(1) Dalloz, *Répertoire*, verbo *Banque*, section 2. L'article de Dalloz

d'une prorogation d'échéances, le roi Frédéric II se décida pour une solution plus conforme aux principes en adoptant le projet d'un négociant de Berlin nommé Kaufman Buring qui proposait un plan de crédit collectif très ressemblant à celui que Law avait vainement tenté de faire adopter par le parlement d'Ecosse.

Le terrain avait été préparé par l'ordonnance du concours entre créanciers du 4 février 1722, qui posait le principe fondamental de la publicité et de la spécialité. Elle décidait qu'entre créanciers, même privilégiés, la date seule de l'inscription réglerait le rang de l'hypothèque (1).

« La première application du système d'association fut faite en Silésie en 1770. Le roi dota le nouvel établissement de 300,000 écus de Prusse prêtés à 2 pour 100. Secondés par de bonnes récoltes, les résultats furent excellents dès les premières années. Les Marches, la Poméranie et la Prusse proprement dite jouirent bientôt d'institutions analogues. »

Le principe fondamental de l'institution consistait, comme dans le système de Law, en une association de propriétaires se réunissant deux fois par an pour émettre des obligations échangeables contre espèces, jusqu'à concurrence des trois cinquièmes (en Prusse de la moitié) de la valeur des immeubles affectés spécialement à leur garantie. Ces obligations portaient le nom de Pfandbrief ou *lettres de gage*. Leur formule, revêtue de la signature du mandataire du gouvernement, du sceau du département et du sceau de la terre,

résume l'ouvrage de M. Royer publié par ordre de M. le Ministre de l'agriculture et du commerce : *Des Institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*. Paris, 1846.

(1) Art. 300.

était ainsi conçue : « Lettre de gage privilégiée sur... qui sert aussi bien à la sûreté du capital et des intérêts sous la garantie spéciale des États réunis, sur le bien... qui est situé dans le département... et ses cercles, délivrée par les mandataires de la terre, en présence du gouvernement, et inscrite sous le n°... du registre... le.... » Suivent les signatures des préposés à la délivrance des lettres de gage. En face se trouve un blanc pour la stipulation d'intérêts et il reste de la place pour les endossements. Cette formule se rapproche sensiblement de celles de nos cédules hypothécaires, sauf que cette dernière affecte l'allure d'une lettre de change et ne porte pas d'intérêts.

Celui qui désire obtenir un crédit sur son domaine se présente avec une attestation détaillée de ses hypothèques devant le directeur du département où le domaine est situé. Il fait preuve de la valeur de son bien au moyen d'actes de vente ou de baux à ferme. S'il n'en existe pas ou si le directeur a des doutes, il fait une enquête et l'assemblée des propriétaires tranche souverainement la question. Si sa décision est favorable, il faut encore recourir à la Direction générale de l'œuvre de crédit, située à Berlin, qui, après nouvel examen, expédie les lettres de gage dans la forme prescrite. La délivrance aux requérants en est faite par l'intermédiaire du directeur du département de concert avec le syndic des propriétaires et avec le conservateur des hypothèques.

L'intérêt est perçu comme l'impôt par voie administrative. Les débiteurs ont le droit de faire radier en tout temps, même par fractions, les inscriptions qui grèvent leurs biens, en rachetant pour une valeur égale de lettres de gage. Quand l'époque de l'échéance

arrive, la Direction paie le porteur, à condition d'avoir été prévenue six mois à l'avance. Le paiement se fait en une fois, car le système d'amortissement qui se trouvait dans le plan primitif a été repoussé dès l'origine (1). Les principales ordonnances qui complétèrent celle de 1722 et l'étendirent aux Etats prussiens, sont celle 1750, celle du 20 novembre 1783 et le Code général de 1794.

Revenons au projet publié par d'Aubusson (2).

Son opuscule, écrit avec pureté et élégance, est l'œuvre d'un esprit judicieux qui sait allier la distinction du gentilhomme à la largeur d'idées du philosophe. Turgot lui écrivait : « J'applaudis de bon cœur à la manière franche et généreuse avec laquelle vous abandonnez le monstrueux édifice du régime féodal auquel vous seriez fait pour tenir plus qu'un autre » et il terminait par l'assurance de son « respectueux attachement ». Nous reproduisons ces détails pour indiquer le poids qu'on doit attacher à sa parole quand il déclare formellement qu'il n'a rien emprunté au régime allemand dont il ignore même l'existence (p. 11). « Ce ressort politique est, dit-il, absolument tout neuf, *aucun état, connu jusqu'ici, n'en a fait usage*... l'idée s'en présente d'abord au premier coup d'œil de l'ordre naturel

(1) L'exposé que nous donnons de l'œuvre de crédit est emprunté en grande partie au résumé qu'en fit Veirieu dans son rapport de 1793 qui servit de type à la loi de Messidor.

(2) Modèle d'un nouveau ressort d'économie politique ou Projet d'une nouvelle espèce de Banque qu'on pourra nommer Banque rurale. Offerte aux observations du Public par P. A., V^{te} D^{***}, membre de la Société royale d'Agriculture de la Généralité de Limoges, au bureau de Brive-la-Gaillarde. A Paris, chez Laurens junior et Cressonnier, 1789, in-8° de 99 p. (la première édition est de 1772, in-12, Amsterdam. — V. Dictionnaire d'Economie politique Guillaumin).

des choses. Mais c'est pour cela sans doute *qu'on ne s'en est point encore avisé.* »

Si l'on accepte cette dernière affirmation, on devra dire que d'Aubusson n'a même pas lu les considérations sur le numéraire où Law expose son système écossais, peut-être en a-t-il eu des reminiscences inconscientes (1). Voici comme il explique la genèse de son plan dont la première idée lui serait venue vers 1766.

« La première idée de cette banque m'est venue à l'occasion d'un mariage dont je me mêlais. La somme du douaire étant convenue, je m'avisai de proposer qu'au lieu de stipuler dans le contrat comme on avait coutume de le faire, il y fut dit que la future aurait pour douaire ce que pourrait valoir de prix de ferme, lorsque ledit douaire aurait lieu, les rentes foncières d'une telle terre affermée pour lors quatre mille et quelque cents livres, parce que, disais-je, d'ici au temps fort éloigné peut-être où le douaire doit avoir lieu, il peut arriver des variations très considérables dans la valeur ou la dénomination de l'argent monnayé, soit par le fait de l'autorité, soit par le fait du temps...

Mais mon raisonnement ne fit pas un grand effet; on s'obstina ni plus ni moins à suivre l'usage antique et solennel; car le notaire aurait plutôt mangé son écritoire et son cornet que de se rendre à mes raisons. Qu'en est-il arrivé? Ce même douaire, qui n'est toujours que de quatre mille francs, serait aujourd'hui déjà de plus de six, parce que ces mêmes rentes s'affaiblissent maintenant six mille et quelques cents livres;

(1) Voyez plus bas le détail du fonctionnement de la Banque rurale.

ce qui serait très juste, puisqu'on n'est pas plus riche aujourd'hui avec six mille livres de rente qu'on l'était alors avec quatre... » (1)

Comme Law, d'Aubusson a pour but la *monétisation* du sol. Ce n'est pas que le numéraire manque ni même que l'étalon soit trop variable, car on peut stipuler en livres banco ; le métal, quel qu'il soit, est une mauvaise mesure des valeurs parce que, dans la loi de l'offre et de la demande, il ne suit pas les variations des principaux objets de consommation : « La valeur intrinsèque d'une pièce de monnaie quelconque d'or ou d'argent ne doit jamais être appréciée sur la dénomination arbitraire et idéale de sous et de livres *ni même sur le titre et poids* du métal, mais toujours uniquement sur le plus ou moins d'effets qu'elle peut avoir dans le cours actuel des échanges pour les denrées et les marchandises de première nécessité, ou d'un usage ordinaire et commun. Vous me rendez aujourd'hui un louis d'or de vingt-quatre livres que vous me deviez depuis plus de quarante ans, et il est précisément du même poids et du même titre qu'était le mien ; d'accord, mais mon louis portait une *lettre d'échange* sur laquelle il était écrit : « *Vous délivrerez au porteur huit mesures de froment* » et sur le louis que vous me donnez à l'heure qu'il est, je trouve : *Vous délivrerez au porteur quatre mesures de froment*. Il est donc bien évident que vous ne me rendez que la moitié de ce que je vous ai prêté. »

La théorie de d'Aubusson est en progrès sur celle de Law, il comprend que la monnaie n'est pas la richesse mais la mesure des richesses, et que sa trop

(1) Banque Rurale, p. 78.

grande quantité peut produire des effets désastreux : « Si, dit-il, à la place du secret que je donne ici j'avais trouvé, Dieu m'en préserve, celui de la pierre philosophale, et que j'eusse offert au Gouvernement de payer tout à la fois, en belle et bonne monnaie d'or et d'argent, toutes les dettes de la nation, c'est alors que j'aurais véritablement ruiné tous les créanciers de l'Etat... Le seul bien qui pourrait en résulter, serait de tirer d'erreur un nombre prodigieux de personnes qui, par leur amour mal entendu pour l'argent, me paraissent aussi peu sensées qu'un certain fou qui préférerait, dit-on, le portrait de sa maîtresse à l'original lui-même. »

D'Aubusson a senti qu'en proposant une rénovation du système monétaire, il touchait aux bases mêmes de l'organisation sociale. « J'aurais désiré, dit-il dans son Discours préliminaire, en donnant ce projet au public, y joindre un petit traité des droits essentiels de la propriété foncière avec quelques observations sur la théorie des lois civiles et sur l'économie politique des états policés. » Ces droits de la propriété foncière, il les proclame de la façon suivante à la page 83, à propos des substitutions : « Les droits naturels de la propriété forment certainement la base essentielle ou la pierre angulaire de tout édifice social, d'où il résulte évidemment que *la puissance souveraine n'a jamais eu, dans aucun temps, ni n'aura jamais le pouvoir réel et légitime de restreindre en rien, ni d'éteindre dans la moindre chose, aucun des droits naturels de la propriété...* » Cette déclaration est en contradiction avec les principes germaniques sur lesquels nous avons fondé la mobilisation du sol ; c'est un argument en faveur de la spontanéité du projet du vicomte d'Aubusson. Il dit encore (p. 43) :

« Pour ne point s'écarter du véritable esprit de ma banque rurale, afin qu'elle puisse se soutenir et avoir son effet naturel, il est absolument nécessaire que l'autorité ne s'en mêle jamais ni directement, ni indirectement que pour légaliser, approuver et protéger son établissement », différence avec la banque de Silésie dont le Gouvernement fournissait les fonds de roulement.

Donc, point d'ingérence de l'Etat, mais aussi point de place au crédit personnel. C'est la terre seule qui doit fournir la garantie de la banque, ce sont des capitaux fonciers qui sont organisés en association sous le nom de Syndicat des propriétaires dans chaque généralité. Voici comment doit fonctionner cette institution :

Deux fois par an, aux mois de novembre et de mai, la Banque rurale établie dans la ville principale de la généralité procède à l'émission d'*actions foncières* d'environ 600 livres de capital et 15 livres d'intérêt. Il existe aussi des billets ou coupures de la valeur d'un cinquième d'action. Leur délivrance doit être précédée d'une évaluation du bien des requérants faite par ceux-ci contradictoirement avec le Syndicat et enregistré. Tous les cinq ans a lieu l'assemblée générale dans laquelle sont nommés les syndics, au nombre de 3, chargés de diriger la banque. En même temps, l'Assemblée fixe le revenu exact des biens fonds pour chaque région ; il n'y a pas de danger qu'elle le porte trop cher, car si un propriétaire se laisse exproprier faute de paiement, c'est le Syndicat qui aura l'administration et jouira de ses revenus, sauf à lui tenir compte de la différence.

Les actions sont au porteur. On peut les laisser en

garde à la Banque, sans frais, quand on craint de les perdre. Chaque action est munie de cinq coupons à détacher. Le paiement s'en fait une fois par an au bureau de la Banque, en janvier, pour les numéros pairs, et en juillet pour les numéros impairs.

Le propriétaire foncier paie l'intérêt de son emprunt aux bureaux, un mois avant chaque échéance, faute de quoi le Syndicat prend possession du fonds à la suite d'une procédure sommaire.

Il est délivré des actions jusqu'à concurrence du tiers de la valeur estimée; et quand le fonds est hypothéqué, il doit rester en Banque une somme d'actions égale au montant des hypothèques connues. A cette fin, les créanciers ont un délai pour faire opposition à la délivrance des actions.

De plus les créanciers hypothécaires sont forcés de recevoir en échange de leur créance, son équivalent en actions foncières, et d'autre part le propriétaire peut toujours retirer de la circulation une ou plusieurs actions en remboursant la valeur. Le tirage au sort détermine les numéros que l'on remboursera.

Comme les actions et billets ne pourront circuler qu'après avoir passé par les mains d'un propriétaire foncier, ils seront acceptés sans difficulté comme monnaie. Cette monnaie sera supérieure en bien des points à la monnaie métallique étant de valeur stable, facile à transporter et productive d'intérêts. De plus, restant en quantité limitée, elle ne perdra pas sa valeur par excès d'émission.

A côté de cet avantage capital, d'Aubusson n'a pas manqué d'apercevoir tous ceux qui pouvaient découler de la mobilisation du sol: « Il me semble, dit-il, que l'établissement de ma banque doit être agréable à

ceux auxquels il est dû parce qu'ils seront plutôt payés dans une espèce de monnaie bien plus réelle et plus solide... Elle doit être agréable aux gens dérangés qui veulent manger leurs capitaux parce que... ou leur fortune résistera plus longtemps, ou du moins ils pourront dans le même espace de temps en augmenter la dose à proportion... Elle doit être agréable aux bons pères de famille, parce qu'elle leur offrira les plus grandes ressources pour améliorer ou augmenter l'héritage qu'ils laisseront à leurs enfants.. Au clergé de France parce qu'elle lui fournira un moyen de payer en une seule année toutes ses dettes.... A la noblesse en ce que lorsqu'il s'agira d'envoyer leurs enfants à la guerre, de faire un équipage..... ils ne seront point obligés désormais de faire bassement la cour aux millionnaires futurs... Au tiers-état en ce qu'elle favorisera le commerce et facilitera l'arrangement des affaires de chaque particulier et principalement en ce qu'elle leur donnera la perspective consolante d'un soulagement à venir dans la levée et la *répartition de l'impôt* parce qu'elle en prépare la voie. En un mot, je crois bonnement qu'excepté les fripons et les usuriers ma banque une fois bien connue, doit généralement plaire à tout le monde..... Ma banque enfin doit être favorable aux vues du gouvernement en ce qu'elle offre une des meilleures et des plus solides ressources qu'on peut imaginer, je crois, pour parvenir à la libération totale des dettes de l'Etat » (1). Développant cette dernière idée, il indique l'aliénation du domaine de la couronne et la création d'actions sur les domaines engagés ; il compte qu'on peut créer la première année pour 800

•
(1) P. 53 et suiv.

millions de ressources au moyen d'actions sur le domaine public. C'est le rudiment de la théorie cédulaire qui diffère de celle des assignats en ce qu'elle fait reposer le crédit public sur la base du crédit territorial privé.

Le projet de Banque rurale du vicomte d'Aubusson semble avoir passé inaperçu au milieu de la débacle du système de Law. Mais les sociétés d'Agriculture au sein desquelles il avait été discuté en avaient apprécié les avantages.

Nous retrouvons en 1789, dans un mémoire présenté l'Assemblée nationale par la Société royale d'Agriculture, une proposition de Banque rurale dont le titre doit avoir été emprunté à d'Aubusson, mais l'économie du projet n'est plus la même (1). Au lieu d'une société de propriétaires, nous voyons une banque d'émission créer des titres amortissables ou billets sans intérêts destinés à faire fonction de monnaie. L'état organisant lui-même la banque s'en ferait une source de revenus et les propriétaires se trouveraient libérés au bout d'une période de 50 à 60 ans.

Il y a dans ce projet les grandes lignes de notre crédit foncier actuel ; mais le taux d'amortissement fixé à 3 ou 4 pour 100, intérêts compris, est loin d'être suffisant pour la reconstitution du capital. Ce « crédit national », même ne s'élevant qu'au tiers ou à la moitié de la valeur foncière était impraticable, l'État n'aurait jamais eu les fonds nécessaires pour rembourser les billets et les brûler publiquement à l'époque convenue.

(1) Mémoire présenté par la Société royale d'agriculture à l'Assemblée nationale (le 24 octobre 1789). In-8, 1788-1789.

Comme dans le projet d'Aubusson, les billets devaient être remis par la banque aux propriétaires qui se chargeaient de les faire recevoir comme monnaie. Ils devaient, comme plus tard les assignats, céder la place au numéraire quand celui-ci serait rentré en quantité suffisante. Les auteurs du projet oubliaient d'expliquer d'où sortirait tout cet argent.

A côté de sa banque rurale, la Société d'Agriculture proposait plusieurs réformes tendant à activer la circulation des biens fonds : suppression du droit de mutation, des substitutions et des retraits qui entravent le commerce des terres, et application de diverses mesures qui facilitent l'incorporation au sol des capitaux mobiliers. Il paraît qu'à cette époque on voyait communément « des exemples de saisies réelles ou ventes forcées adjudgées aux procureurs mêmes dont les frais absorbaient les deux tiers du prix » (1). L'argent avait déserté les campagnes, ou il se cachait. La crise immobilière faisait naître partout le désir de voir la propriété foncière délivrée de ses entraves et secourue par des institutions de crédit. Ce désir amena de nouvelles tentatives dont nous nous occuperons à propos du papier territorial révolutionnaire. Il est temps de dire un mot des assignats dont la première émission eut lieu dès 1789.

(1) P. 76.

CHAPITRE II

PÉRIODE RÉVOLUTIONNAIRE

§ I. — La Mobilisation par les « assignats »

La monarchie était tombée pour n'avoir pas pu payer ses dettes. Elle existait encore nominalemeut, mais aussi impuissante qu'un failli devant l'assemblée de ses créanciers. Au-dessus de tous les projets de réforme politique se dressait la question budgétaire que l'Assemblée des Notables n'avait pas pu résoudre. La Caisse d'Escompte qui avait couvert jusqu'alors, de son propre crédit, le déficit de l'Etat suspendait ses paiements comme un banquier dont les rentrées sont en souffrance. Il fallait trouver un moyen d'attirer le numéraire dans les caisses publiques ou tout au moins de les remplir d'une monnaie quelconque.

L'envoi au creuset de la vaisselle royale fut vite démontré insuffisant. Il en fut de même des dons patriotiques volontaires. En présence de la « hideuse banqueroute » que Mirabeau signalait à l'horizon, le gouvernement présenta par l'organe du ministre Neckcr un projet de remaniement de la Caisse d'Escompte : on émettrait 13,500 actions nouvelles, et la

Caisse, devenue banque nationale, jouirait de certains privilèges. Certains membres de l'Assemblée auraient voulu une banque nationale toute neuve. On proposait aussi d'organiser des tontines ; mais ces institutions demandaient un certain temps pour fonctionner, et le besoin de monnaie était pressant. Alors on songea aux merveilles produites par la Banque de Law dans des circonstances analogues. L'idée d'un numéraire fictif, déjà émise en 1787 (1), se présenta à tous les esprits et fut universellement admise, au moins comme un secours provisoire, car on était d'accord qu'avec les réformes politiques obtenues, le relèvement financier était une affaire de trois ans tout au plus.

Indépendamment des billets de la banque de Law, le gouvernement royal avait mis en circulation trois sortes de billets : 1° les billets de monnaie créés lors de la refonte de 1701 représentant du numéraire en caisse comme les billets de la Banque d'Amsterdam, mais rapportant en plus des intérêts ; 2° les billets d'Etat, sorte de monnaie différée, produisant également des intérêts, avec lesquels l'Etat payait ses créanciers ; 3° les billets des fermes souscrits par les fermiers des impôts pour permettre au gouvernement d'en monétiser le produit d'avance.

Les billets d'Etat étaient ceux dont on avait le plus abusé et qui avaient le moins réussi ; leur combinaison

(1) Libération de la dette nationale, ouvrage dans lequel on présente le vrai moyen d'acquitter toutes les dettes de l'Etat sans aucune surcharge pour les individus. A Genève, 1787. — L'auteur anonyme propose (p. 73) : « l'établissement légalement limité, successivement éteint, d'un *Papier national* » qui sera différent des billets de monnaie, des billets d'Etat et des billets de banque. Il sera émis pour 2 milliards 400 millions afin de « racheter toutes les rentes perpétuelles on intérêts viagers remboursables ».

avec le privilège des billets de ferme et l'assignation usitée en matière de rente foncière produisit les *assignats*, et comme les différentes sources de revenus n'étaient plus une garantie sérieuse, on offrit une hypothèque sur le sol national : « Pourquoi, disait M. Anson, secrétaire de la commission des finances (1), pourquoi la France est-elle momentanément embarrassée au milieu de très grandes richesses, très supérieures à sa dette ? Tous nos créanciers voient un territoire immense dont la culture doit aller en croissant. Cette puissance agricole soutient leurs espérances, mais en n'offrant qu'une masse indéfinie de territoire pour liquider des créanciers, on n'offre pas une véritable liquidation. Il faut donc spécifier, déterminer les valeurs ; et c'est ce que la France pourra faire avec le temps. Elle pourra *déléguer* des fonds à ses créanciers ».

On arrivait à la mobilisation du sol par la spécialisation du crédit foncier : « Les numéraires fictifs, ajoute le même orateur, quels qu'ils soient, ne peuvent offrir des ressources qu'autant que leur valeur porte sur un *privilège spécial* sur tels fonds de terre bien connus, bien déterminés et promptement disponible, mais non sur des fonds en général. »

Voici maintenant l'idée de monétisation qui se fait jour : « Un propriétaire de terre veut emprunter une somme quelconque jusqu'à concurrence d'une partie de sa propriété que je suppose libre. Il offre un privilège au prêteur ; le prêteur est obligé de lui donner de la monnaie-métal pour acquérir le privilège offert par l'emprunteur, et cela parce que celui qui prête, n'étant

(1) V. Archives parlementaires, décembre 1789, (In-8° Dupont, 1875.)

point un souverain, *ne peut battre monnaie* (1), mais aussi il a donné sa monnaie métal pour un simple papier appelé contrat ou obligation. Pourquoi ce prêteur est-il tranquille avec son papier ? C'est qu'il est représentatif d'une valeur très réelle en fonds de terre. Que manque-t-il à cette valeur en papier appelée contrat pour être une monnaie, si ce n'est le signe du souverain sur ce contrat pour lui imprimer le mouvement de circulation ? Avec *ce signe et la valeur* que nous venons d'indiquer, elle a donc tous les caractères d'une véritable monnaie surtout si à cette valeur se joint la certitude de la vente prochaine du fonds de terre dont le prix éteindra le papier-monnaie dans la main du dernier possesseur qui recevra le prix de sa terre en échange. »

Donc, hypothèque spéciale prise par l'Etat sur lui-même en vertu d'une loi, et monétisation de cette hypothèque jusqu'au jour où la vente des biens nationaux permettrait de la retirer de la circulation : telle était la conception primitive du papier-monnaie territorial (2). C'était tout simplement la mobilisation de Messidor réalisée par anticipation pour le domaine de l'Etat. La

(1) C'est une erreur de croire que le souverain peut seul battre monnaie. Les banques battent monnaie quand elles endossent le papier commercial ; *a fortiori* quand elles délivrent des chèques. Les banques territoriales bien organisées battent monnaie avec le sol puisqu'elles impriment à sa valeur « le mouvement de la circulation ». Le souverain ne peut qu'une chose de plus ; établir le cours forcé.

(2) Nous disons « territorial » parce qu'il y avait, à côté, des projets de crédit national personnel ; par exemple, celui de de Lalande qui rédigeait ainsi ses billets : « Je paierai à vue, au porteur, la somme de mille livres avec l'accroissement des intérêts à trois pour cent et remboursables au plus tard le 1^{er} janvier 1793. Ce 1^{er} janvier 1790 ». Ce papier-monnaie n'aurait pas eu cours forcé. (Annexe au procès-verbal de la séance du 5 décembre 1789)

mobilisation est en effet plus simple pour l'Etat que pour un particulier ; nous avons vu que ce qui s'oppose à la circulation des biens ce sont les droits des tiers mal purgés par les procédures civiles. Le domaine national, surtout lorsqu'il est acquis par confiscation en masse, comme c'était le cas des ci-devant biens du clergé, se trouve être dans cet « état naissant » si difficile à obtenir en respectant les droits acquis. A cette époque, l'institution d'un livre foncier pour les biens nationaux était aussi facile qu'en Angleterre lors de l'établissement du *Domesday-Book*.

Cependant des autorités respectables s'opposaient à l'introduction du papier-monnaie. M. de Talleyrand, dans un remarquable discours prononcé le 4 décembre 1789, exposait les vrais principes du crédit en le faisant reposer sur une administration économe et éclairée des deniers publics. Mais sa conclusion était médiocre. Sous son projet d'amortissement, avec un système de tirages imité des Anglais, se cachait une banqueroute déguisée. D'ailleurs le besoin d'argent était immédiat, et imposer une prorogation d'échéance aux créanciers existants n'était pas un moyen de se faire ouvrir un nouveau crédit. En un mot, il fallait pourvoir aux dépenses courantes jusqu'au jour où la confiance serait ramenée.

Malheureusement, au lieu de la mobilisation, on ne vota que la monétisation des biens nationaux : et encore les 400 millions d'assignats décrétés les 19-21 décembre 1789 ne représentaient-ils que pour partie les biens nationaux. La plupart devaient être remis à la Banque d'Escompte, et le tout remboursé sur la caisse de l'extraordinaire, alimentée tant par le produit de la contribution patriotique que par celui de la vente des biens du

clergé et les autres ressources extraordinaires de l'Etat. Puis, ces premiers assignats n'avaient pas cours forcé, mais ce cours forcé était donné aux billets que la Caisse d'Escompte devait émettre en leur place. C'était une double transaction : d'une part, entre le système du crédit réel et le système du crédit personnel, et, d'autre part, entre la théorie du papier-monnaie et celle du papier de crédit.

Comme presque toutes les transactions opérées par le jeu des majorités parlementaires, celle-ci était des plus déplorables : elle pouvait entretenir de funestes illusions en permettant de justifier l'exagération du crédit réel par les principes du crédit personnel et réciproquement. Lorsqu'on sera revenu peu à peu à la mobilisation complète, il sera trop tard ; le crédit absolument mort ne ressuscitera plus.

Le premier pas dans cette voie fut fait par le décret-loi du 19 avril 1790 qui attribua aux assignats émis le 21 décembre « cours de monnaie entre toutes personnes dans toute l'étendue du royaume. » L'art. 4 abaisse l'intérêt des assignats de 5 à 3 p. 100, et l'art. 5 crée des coupures de 200 livres (1). Enfin l'art. 10 décide que « les assignats emporteront avec eux l'hypothèque privilégiée et délégation spéciales, tant sur les revenus que sur les prix des biens nationaux. » Cette hypothèque qualifiée de spéciale était aussi générale que possible. L'étendue de la garantie supprimait son efficacité. On suivait les errements de l'ancien régime qui s'était contenté de donner pour garantie à ses dettes des assignations sur certaines sources de revenu. La seule diffé-

(1) Les premiers assignats étaient de mille livres. Ils ne pouvaient servir de monnaie que dans les gros paiements.

rence était que la source de revenus sur laquelle portait l'assignation nouvelle consistait en immeubles et que le fonds lui-même était censé garant du remboursement. « C'est là, dit M. Stourm, la première création du véritable papier-monnaie, » et pour bien montrer son caractère hypothécaire, on inséra dans sa formule : « *hypothéqué sur les domaines nationaux.* »

Mais hypothéquer n'est pas mobiliser. Le papier hypothécaire ne peut circuler qu'à condition qu'on voie comment se fera la réalisation du gage. La Commune de Paris l'avait compris et demandait à l'Assemblée Nationale, dès le 6 mars, de faire procéder à la *désignation* et à la vente des biens nationaux.

Malheureusement, l'idée du papier-monnaie à laquelle Necker avait fini par se rallier comptait dans l'Assemblée de redoutables adversaires : « Si vous voulez manquer aux engagements de l'Etat, disait Lebrun à la séance du 28 août 1790, manquez-y du moins avec loyauté..... Est-ce avec du papier qu'on paiera les employés, qu'on paiera l'armée ?.... » Cette perpétuelle discussion théorique sur la monnaie de papier empêchait d'étudier sérieusement ses améliorations pratiques. Et comme le besoin d'argent revenait toujours, on finissait par voter une nouvelle émission dans les mêmes conditions que la précédente. Le 10 octobre 1790 on supprima complètement l'intérêt des assignats (1). Le préambule du décret contient cette déclai-

(1) L'intérêt du papier-monnaie, très discutable en théorie pour les petites coupures, était peut-être nécessaire au début pour les lancer dans la circulation. Cette considération devait avoir inspiré, le 10 mai 1790, l'adresse des citoyens de Bordeaux, actionnaires d'une Caisse patriotique où les porteurs d'assignats de 200 à 300 livres qui désireraient les échanger contre de l'argent pourraient le faire en laissant la Caisse bénéficier de l'intérêt (Séance du 27 mai).

ration de principe qui nous intéresse au point de vue de la mobilisation : « Les assignats, représentant la propriété territoriale et foncière des domaines nationaux, ont une valeur intrinsèque tellement réelle et tellement évidente qu'ils peuvent concourir avec la monnaie d'or et d'argent dans tous les échanges. » Le malheur est qu'à force de répéter « les assignats représentent la propriété foncière » on oubliait d'organiser cette représentation et la fiction ne se changeait pas en réalité. On répondait bien que les assignats devaient servir particulièrement à l'acquisition de domaines nationaux; en effet, si ces domaines avaient été délivrés contre un certain nombre d'assignats d'après une estimation, le résultat pratique n'aurait guère laissé à désirer. Mais le décret des 14-17 mai 1790 avait établi distinction fondamentale entre les ventes faites aux municipalités et celles faites aux particuliers : les premières seules avaient droit à la délivrance moyennant un prix fixé par la capitalisation des revenus de ces biens. Les particuliers devaient subir la loi des enchères publiques qui pouvaient faire monter le bien jusqu'à un taux très élevé; de sorte que, quand on acceptait un assignat en paiement d'une dette, on ne pouvait savoir quelle valeur réelle il représentait en biens fonds.

L'émission indéfinie du papier-monnaie amena rapidement sa dépréciation; dans l'achat d'un bien national on voyait entrer en concurrence avec le papier qu'on possédait, celui que le gouvernement ne cessait de créer pour payer ses fournisseurs, et ceux-ci, exigeant une valeur d'autant plus forte nominativement qu'en réalité, elle était moindre, amenaient une fabrication d'assignats exagérée; à cette cause s'ajoutaient les besoins de la guerre et le manque de confiance causé

par la révolution politique. La planche aux assignats luttait désespérément d'activité, de vitesse avec leur baisse progressive. Le jour où l'on décida de la briser on en tira encore pour trois milliards !

Néanmoins, la situation n'était pas désespérée. « Vers la fin de la Convention, dit M. R. Stourm (1) un courant d'idée sembla se porter vers des combinaisons d'ordre économique pour arrêter la baisse du papier-monnaie. Aucun de ces projets ne méritait d'être mentionné s'il ne donnait une idée de la pauvreté des conceptions financières de l'époque. » A notre humble avis c'est traiter bien sommairement une série de projets dont quelques-uns n'étaient pas absolument dépourvus de valeur pratique. Cet auteur passe en effet sous silence les tentatives de banques territoriales qui reposaient sur cette vérité, maintenant acquise à la science financière ; que parmi les causes de dépréciation des assignats, il y en avait d'imaginaires auxquelles on pouvait remédier par une cure appropriée.

En effet, la veille de thermidor l'assignat était presque au pair, et la panique qui suivit exagéra la baisse outre mesure. Si la mise en circulation totale peut s'évaluer au chiffre de trente milliards, la valeur du gage dépassa probablement huit milliards. Le représentant du peuple Lecouteulx-Canteleu faisait donc la part large à la cause irrémédiable de dépréciation quand il écrivait en l'an IV. « Tandis que la valeur réelle du gage comparé à la valeur nominale des assignats porterait ceux-ci à vingt capitaux pour un, le défaut de confiance dans la sûreté de ce gage les

(1) Les finances de la Révolution ; in-8°, Guillaumin 1885 (p. 345).

réduit à 240 pour un (1) ». Pour restaurer la valeur d'une monnaie différée, il faut rétablir le crédit, et comme le crédit vient des banques bien organisées, l'auteur propose d'en autoriser une, qui *sur le nantissement des biens nationaux* remboursera les assignats contre de l'argent. Cette idée est déjà en voie d'exécution, à l'assemblée des premiers actionnaires qui s'est tenue, les 17 et 19 pluviôse, il a été fait un exposé historique des banques territoriales dans lequel nous remarquons celle de Prusse. Si le gouvernement veut s'engager à remettre à la nouvelle banque les propriétés nationales dont il a la libre disposition, celle-ci délivrera en échange des « billets remboursables à vue, à échéances successives, » jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de ces biens. Pour assurer la réalisation du gage, la Banque sera seule chargée de la revente des propriétés nationales à la charge d'en tenir compte au trésor public. Quoique dans le projet de Lecouteulx Canteleu, il s'agisse nominativement d'une réorganisation de la Caisse d'Escompte, c'est bien une institution toute nouvelle qu'il propose, puisque d'une part il lui donne une base territoriale et que d'un autre côté il exige une proclamation du Directoire déclarant « l'Indépendance de la Banque vis-à-vis de l'Etat. »

Lecouteulx Canteleu n'est pas le seul qui ait essayé scientifiquement de réhabiliter la « monnaie républicaine. » Taschereau demandait « que l'assignat soit indépendant de l'autorité souveraine comme la propriété particulière l'est de la fortune publique (2) ». Le

(1) Lecouteulx-Canteleu à ses compatriotes les négociants... de la Seine-Inférieure ; in-8, imp. Guyot (an IV).

(2) Placard intitulé : « Il en est temps encore » (15 ventôse an IV).

citoyen Ferrières (1) proposait l'établissement d'une Banque nationale et territoriale destinée à échanger l'assignat contre des effets à ordre qui seraient demandés aux acquéreurs des biens nationaux en paiement, et hypothéqués sur ces mêmes biens avec intérêts de 2 p. 100. L'effet serait de mille livres, et la Banque pourrait le convertir en 20 coupons de 50 livres. A défaut de paiement on saisirait le gage. Ce projet et d'autres comme celui du citoyen Bajard, sont inspirés par la loi de Messidor dont nous devons parler préalablement.

On proposait encore des sociétés d'assurance des assignats au moyen de gages de toute nature.

La meilleure solution était celle que recommandait le député Bourdon, de l'Oise : elle fut décrétée à la séance du 10 prairial an III et porte au Bulletin des Lois la date du 12 prairial. La loi Bourdon autorisait tout porteur d'assignats à se faire délivrer *sans enchères* les biens nationaux au triple du prix de 1790. Il suffisait même de payer comptant un sixième, de sorte qu'avec une valeur nominale de cent francs en assignats on pouvait obtenir un bien-fonds valant deux cents francs d'or. C'était un moyen d'arrêter net la dépréciation des assignats et de leur gage, par un retour à l'idée de mobilisation qui avait présidé à la première création du papier-monnaie. Les résultats furent considérables : des biens furent l'objet de plus de cinq cents demandes. Bien mieux, l'avidité des particuliers fit découvrir de nouveaux biens nationaux

(1) Le même, très probablement, qui avait proposé en 1790 le projet de Banque territoriale, dont nous donnons plus loin le détail.

sur lesquels on avait oublié de mettre le sequestre (1). Mais on n'aime pas à voir les gens gagner beaucoup d'argent. Rewbel, le futur directeur, fit révoquer la loi Bourdon, et les ventes passées sous son régime furent annulées rétroactivement. Dès le 18 floréal, le député Charlier avait dit : « Je crains que le moyen proposé par Bourdon ne favorise l'aristocratie des richesses et qu'il ne nous fasse perdre de vue la République démocratique. Un agioteur avec 100 louis va acheter cinquante mille francs en assignats. Il paiera avec cette somme un bien national qui aura été estimé dix mille livres en 1790. Cela me paraît ruineux pour la République ». Ce raisonnement oubliait de tenir compte de la plus-value acquise par les assignats en vertu de la loi. Ceux-ci tombèrent alors tout d'un coup à un centième de leur valeur nominale et l'on se décida à la banqueroute en se servant d'une échelle de dépréciation qui n'avait même pas l'avantage d'être exacte.

Un nouveau papier fut émis pour les remplacer en mars 1796 (28 ventôse an IV), c'était le *mandat territorial* qui revenait encore au principe de la mobilisation du sol (2). Il devait servir à l'acquisition des biens nationaux par voie de soumission sur une estimation préalable de vingt fois la rente. Mais une valeur émise sous de tels auspices n'avait aucune chance de réussir. Les promesses de mandats qui furent délivrées en atten-

(1) Thiers, Histoire de la Révolution française, 13^e édition, t. VII, p. 243.

(2) « Les mandats sont des cédules qui valent un titre exécutoire puisqu'avec eux on exproprie la nation sans formalités, [mais] il existe entre les mandats et les cédules cette différence que celles-ci n'ont point cours forcé. » (Opinion de Thibault à la séance du 23 floréal an IV).

dant la fabrication des mandats eux-mêmes tombèrent immédiatement à 18 pour 100. Il fallut se résoudre à une nouvelle banqueroute d'où résulta le « Tiers consolidé ».

§ II. — Origines de la loi du 9 messidor an III

Les législateurs de la Révolution, en parant au plus pressé avec les assignats, n'oubliaient pas que toute réforme du régime foncier doit reposer sur une bonne loi hypothécaire. A la séance du 12 mai 1790, le rapporteur de la loi sur la vente des biens nationaux disait : « Le comité aurait jugé utile d'ajouter un douzième article relatif aux hypothèques, afin de purger les biens vendus de tous les embarras qui répugnent à un possesseur libre, mais il y a renoncé parce que l'Assemblée nationale s'occupera incessamment d'une loi générale sur la matière. » Notre intention n'est pas de suivre dans toutes ses transformations l'évolution qui aboutit à la loi du 11 brumaire an VII ; nous avons concentré toutes nos recherches sur le décret-loi du 9 messidor an III qui fut l'expression la plus complète des idées révolutionnaires en matière d'hypothèque ; et qui, si on l'avait laissé fonctionner, aurait réalisé pratiquement ce que nous entendons par la mobilisation du sol.

Son histoire, qui n'a point encore été faite, se rattache étroitement à celle de nos finances pendant la Révolution ; on pourrait même dire, en envisageant en même temps la matière des assignats, que les finances révolutionnaires n'ont point d'autre histoire que celle du papier-monnaie territorial. Mais tandis que les assignats nationaux furent toujours considérés comme

un expédient provisoire, le papier hypothécaire privé renfermait dans sa théorie le développement raisonné des nouveaux principes de propriété foncière. « Affranchir la terre, ce n'était pas assez pour la Révolution, il fallait la diviser et en faciliter la transmission... multiplier les propriétaires et les citoyens intéressés au nouvel ordre de choses ; jeter le principe de la mobilisation sur un sol longtemps immobile sous la possession des gens de main-morte. » (1).

A ce titre, la découverte du crédit cédulaire est moins l'œuvre d'un homme que l'œuvre d'un siècle ; si l'honneur principal doit en revenir au citoyen Mengin qui posa les fondements de l'édifice et pendant plus de 10 ans lutta pour le sauver de la ruine, ce sont les nécessités politiques et financières qui l'ont fait tel qu'il apparaît dans le Code hypothécaire de l'an III.

Son origine historique se trouve dans les projets de banque territoriale présentés à l'Assemblée Constituante, soit par des députés, soit par de simples particuliers. A cette époque de ferveur politique, chaque citoyen ayant conscience d'être quelque chose dans l'Etat, cherchait à contribuer pour sa part au salut public ; et pour peu qu'il eut l'esprit ingénieux, il se croyait obligé, par devoir, d'imaginer un plan de réforme sociale ou financière. Parmi ceux qui prirent cette dernière spécialité et qui l'envisagèrent au point de vue qui nous occupe, nous rencontrons dès 1789 l'abbé d'Espagnac. Il avait proposé un système de banque territoriale qui fut soumis à l'examen d'une Commission. Mais cette Commission renonça à s'en occuper lorsqu'elle eut à discuter le plan de finances

(1) Laferrière. Essai sur l'hist. du Droit français, t. II, p. 122.

de Necker (1). Vers la même époque, un sieur Regnier proposa quelque chose d'analogue. Nous ignorons le détail de ces deux projets, mais vraisemblablement leurs auteurs s'étaient inspirés du vicomte d'Aubusson dont la *Banque rurale* eut alors sa deuxième édition.

Par contre, nous trouvons deux analyses d'un troisième projet qui fut beaucoup plus remarqué. En combinant la version du *Moniteur* (1790, n° 87) avec celle du rapport Veirieu (1793, p. 36), nous arrivons à cette conclusion que ce projet, présenté par un nommé Ferrière ou Ferrières (de Lyon) (2) fut soutenu à la tribune, le 27 mars 1790 par Petion de Villeneuve qui le résuma à peu près ainsi : Après avoir appelé l'attention sur l'état déplorable de l'agriculture et la gêne extrême des propriétaires, il propose comme remède la fondation de *Caisses territoriales* dans chaque département, régies par des administrateurs responsables et reliées à une Caisse centrale établie à Paris. Tous les propriétaires pourront emprunter à ces caisses en hypothéquant leurs propriétés après les avoir fait évaluer à leurs frais par les administrateurs territoriaux, ensuite de quoi la mobilisation des obligations hypothécaires sera permise : « Si le propriétaire conserve le contrat qu'il aura reçu en échange de sa propriété, il n'y mettra aucun endossement; s'il le négocie, il l'endossera comme une lettre de change; le contrat ainsi

(1) *Moniteur universel*, séance du 12 décembre.

(2) La table du *Moniteur* le donne comme du marquis de Ferrière, député de Saumur, mais rien dans le procès-verbal de la séance ne justifie cette attribution; au contraire Petion le présente tout simplement comme d'un M. Ferrières et le marquis n'intervient pas dans la discussion.

endossé pourra circuler dans le royaume comme les autres effets commerçables. L'intérêt sera fixé à 4 0/0 et le produit sera employé à l'acquittement des frais des différents établissements » (1). Veirieu donne à ces effets commerçables le nom de *contrats territoriaux* et il explique que c'est la signature des administrateurs qui leur confèrera la puissance circulatoire. A défaut de paiement à l'échéance du terme, les administrateurs auront la faculté de se mettre en possession des biens hypothéqués « sans formalités de justice ». Le contrat pourra néanmoins être renouvelé et ce n'est qu'« après trois ans de régie » que la vente sera définitivement ordonnée. Jusqu'ici le projet diffère fort peu de celui de d'Aubusson, sauf peut-être qu'il insiste davantage sur l'autonomie de l'hypothèque, l'obligation existant avant que le contrat territorial soit sorti des mains du propriétaire; mais il va s'en distinguer essentiellement par l'admission de l'ingérance gouvernementale : non-seulement les administrateurs des caisses territoriales sont des fonctionnaires départementaux; mais, ce qui est plus grave, les contrats territoriaux doivent être payables à vue dans toutes les caisses de l'Etat et c'est l'argent même des impôts qui fournira le numéraire nécessaire au fonctionnement de ces banques.

Le député Dupont (de Nemours) se fonda sur ce vice radical pour demander le renvoi d'un pareil projet « à la dixième législature »; mais, sur la demande de différents membres, l'Assemblée Nationale forma une Commission pour l'examiner. Notons à cette occasion l'opinion de Lecouteulx-Canteleu, donnant pour raison principale de soumettre le projet à une Commission,

(1) *Moniteur*, séance du 27 mars.

qu'il lui avait paru « défectueux relativement aux hypothèques ». C'était dire assez clairement que le contrat territorial s'écartait de la notion classique de l'hypothèque. Ferrières avait vraisemblablement puisé en Allemagne l'idée de l'hypothèque sur soi-même, mais il se gardait bien de l'avouer ; et les adversaires du projet voulant lui reprocher son origine exotique ne trouvaient à le rattacher qu'au système des Banques d'Ecosse. Il y eut même un orateur qui prétendit que c'était copié de Steward. Quand Veirieu, qui connaissait le système germanique, rendit compte, en 1793, du débat sur le projet Ferrières, il traduisit l'opinion de Lecouteulx-Canteleu en disant que « ce plan lui avait toujours paru d'une exécution difficile par l'obscurité qui régnait dans les hypothèques dont un bien était grevé ». Nous préférons la version du *Moniteur*. Quoiqu'il en soit, le projet Ferrières, soumis au Comité de Finances réuni avec celui d'Agriculture et de Commerce, ne fut pas reproduit devant l'Assemblée Constituante.

A une date très peu postérieure se place un projet identique dont le Dalloz nous donne ainsi le résumé (1) : « L'idée fondamentale de ce livre consistait à créer une Banque centrale administrative sous l'autorité du Gouvernement et ayant une succursale dans chaque département. Le département était l'intermédiaire et le garant entre le capitaliste et les emprunteurs propriétaires d'immeubles. Le prêt était fait à 4 1/2 0/0 et ne devait représenter que la moitié de la valeur de chaque

(1) Plan d'une banque nationale immobilière, dédiée à la Nation par Meugin. Paris, mai 1790, imp. de Momoro (Répertoire Dalloz, Verbo Banque, section II). Larousse donne une différente indication d'imprimeur (Paris, La Villette, 1790).

propriété. Par ce moyen, l'administration de la dette hypothécaire était réunie et centralisée aux mains de la Banque, qui, du reste, avait des moyens de se faire payer par le débiteur, soit les intérêts du prêt fait, soit le capital lui-même, moyens dont l'exécution était laissée à l'autorité départementale elle-même. »

La parfaite ressemblance de ce plan avec celui qui précède, nous fait conjecturer que le nom sous lequel il a paru n'était pas celui de l'auteur, mais celui du vulgarisateur. D'autre part, nous sommes portés à identifier Meugin avec Mengin l'auteur du crédit éducaire. Nous appuyons notre opinion sur ce que, dans tous les ouvrages de ce dernier que nous avons parcourus, il est question de la Caisse territoriale comme devant se fonder d'elle-même, grâce au nouveau système d'hypothèques, sans que jamais Mengin la revendique comme de son invention. On peut supposer que c'est pour répondre aux objections de Lecouteulx Canteleu que Mengin entreprit les études qui le conduisirent à la découverte du nouveau système hypothécaire.

Il n'est pas le seul qui eut l'idée de perfectionner le régime hypothécaire dans le sens de la mobilisation : Veirieu, dans son rapport de 1793, cite, comme récemment publié, un écrit du citoyen Hudry intitulé : « Moyen de rétablir la circulation du numéraire en France. » Hudry pose en principe que « la clarté et la sûreté des placements seront des attraits irrésistibles pour l'argent des étrangers. » En conséquence, il demande l'inscription des créances hypothécaires sur un registre public, et il accorde aux propriétaires la faculté de *faire enregistrer la consistance et la valeur de leurs biens* ; mais il dispense de l'inscription les hypo-

thèques tacites et légales, exigeant seulement que ceux dont les biens seront grevés d'hypothèques légales soient tenus d'en faire la déclaration sous peine de « *stellionat*. » A notre avis, Veirieu avait raison de faire peu de cas de ce plan qui n'est, évidemment, d'après sa date, qu'une copie réduite du système de Mengin. Quant au plan proposé par le nommé Satur, nous ferons comme Veirieu, qui se contente de le mentionner. Arrivons à l'analyse du système de Mengin :

Le système de Mengin a ceci de particulier, qu'il traverse toute la période révolutionnaire, toujours et vaillamment défendu par son inventeur, qui le modifie à mesure des besoins nouveaux. Nous le voyons apparaître, sous la Constituante, dans une brochure sans date (1) intitulée : NOUVEAU PLAN D'HYPOTHÈQUE PAR MARTIN-PHILIPPE MENGIN. *A Paris, de l'imprimerie des Amis réunis, rue du Vieux-Colombier, n° 30.* In-8° de 80 pages avec l'épigraphe : « Non fumum ex fulgore sed ex fumo dare lucem cogitat. » L'idée essentielle du système, celle qui survivra à toutes ses transformations, c'est la « faculté d'une estimation officielle pour les biens fonds. » Entre d'Aubusson, qui se passe absolument de l'autorité publique, et Ferrières, qui en fait l'élément principal de sa Banque, Mengin marque sa place en ne demandant à l'Etat que ce que lui

(1) Cette brochure, que nous croyons être la première publiée par Mengin, est indiquée par Réal comme présentée à l'Assemblée nationale (ce qui concorde bien avec le début de son introduction). Quant à sa date exacte, elle nous paraît devoir être placée dans le courant de 1790, car le projet de décret qu'elle contient fixe l'époque du 1^{er} juillet 1791 comme celle où le régime nouveau doit « être en pleine activité », les Bureaux étant organisés et la plupart des estimations effectuées.

demandent ceux qui veulent faire frapper de la monnaie métallique : l'estampille officielle. Mengin, qui n'est pas un théoricien, n'a pas formulé cette doctrine, mais elle ressort de l'ensemble de son système, dont elle constitue l'originalité même. *L'état garant, mais garant seulement de l'évaluation du bien*, telle est la base du système foncier proposé. Comme moyen d'établir cette garantie, il organisera la publicité des droits réels et il en fera ensuite sortir le crédit territorial ; mais ceci ne viendra que comme une des conséquences du principe de l'estimation officielle, et cette estimation a pour Mengin tant d'importance, qu'il va jusqu'à l'imposer à tout propriétaire débiteur (1) c'est-à-dire, en fait, à tous les propriétaires au bout d'un temps plus ou moins long.

A côté de ce principe sous-entendu, il en est un autre sur lequel notre auteur s'explique très nettement dès le début de son œuvre, y revenant plusieurs fois avec une insistance particulière : c'est la réunion, en une seule administration, de tout le fonctionnarisme que nécessite l'organisation du régime du sol. Dans son esprit, le Conservateur des hypothèques doit être une sorte de ministre des intérêts territoriaux ne connaissant au-dessus de lui que l'Assemblée nationale. A cette condition seulement, il pourra assumer la responsabilité civile de toute son administration, responsabilité garantie par son cautionnement et par celui de ses principaux agents.

Si ces deux principes ont été puisés dans le système germanique, il faut avouer qu'en passant par l'esprit de Mengin, ils ont pris un caractère de netteté qu'ils

(1) Art. 3 du premier projet de décret.

n'avaient jamais eu de l'autre côté du Rhin, et celui qui les a ainsi définis a bien le droit d'en revendiquer l'honneur. Mengin est allé plus loin : dans sa première brochure, il laisse entendre que pour établir son projet il ne s'est inspiré que des Anglais et des Hollandais (1). Nous lisons, il est vrai, dans le procès-verbal de la commission chargée de l'examiner en 1793, qu'il « a vu en Prusse les heureux effets » du papier hypothécaire (2) ; mais il est très possible qu'entre 1790 et 1793, Mengin ait eu connaissance pour la première fois du système allemand et qu'il soit allé l'étudier sur place. Une remarque qui vient à l'appui de cette conjecture, c'est que dans ce plan primitif, la théorie du crédit cédulaire est très rudimentaire. L'auteur se borne à mentionner comme un des avantages de son système que « si les propriétaires jugent à propos de tirer des « lettres de change sur leur propriété, en les faisant « enregistrer au bureau du district le bureau général, par la voie du district, leur en fournirait alors le « papier, lequel, revêtu d'un caractère qui lui serait « propre, mettrait chaque porteur à même de vérifier « son titre soit dans le district de la création, soit au « bureau général à Paris » (3).

On répondra peut être que Mengin a pu atténuer la théorie allemande pour la rendre presque méconnais-

(1) P. 24 : « Ce régime est le seul à employer pour atteindre et égaliser les grandes ressources dont font usage principalement les Anglais et les Hollandais qui, avec les facultés qui leur sont jusqu'à présent particulières, ont fait de leur partie l'entrepôt général des marchandises étrangères. »

(2) Ce procès-verbal se trouve dans la collection Rondonneau, t. I.

(3) Cette mention de la lettre de change hypothécaire ne se trouve que dans les considérants et non dans le texte du projet.

sable ; tout cela est possible, cependant il nous paraît plus vraisemblable que Mengin a pris son idée en Angleterre s'il ne l'a pas trouvée en lui-même. En effet, ce qui le préoccupe est moins de toucher à l'essence de l'hypothèque que de résoudre le problème de la monnaie républicaine. Nous venons de dire qu'il imagina son système probablement pour faciliter l'établissement d'une banque, mais ce système sortit de son cerveau avec une vie propre qui lui permettait de se passer à la rigueur de cette banque et de créer tout seul une monnaie. Sa banque ne devait servir qu'à aider la circulation de cette monnaie. Ce devait être une simple banque d'escompte, n'ayant pas dans ses attributions le droit de battre monnaie.

L'émission des assignats étant regardée comme une mesure provisoire, Mengin se demandait, en vrai disciple de Law (1), ce que deviendrait la nation quand le papier-monnaie aurait été retiré de la circulation. Il faut se rappeler que cette émission avait produit tout d'abord d'excellents résultats, au moins en apparence. C'était comme une transfusion de sang nouveau nourrissant la circulation économique. On avait créé le numéraire fictif par nécessité, mais ses partisans croyaient sérieusement qu'on ne pourrait plus s'en passer, par ce motif, bien dans les idées de Law, que la multiplication des affaires, produite par l'affluence du numéraire fictif, entretiendrait la demande constante de ce numéraire. Et Mengin proposait, pour le remplacer, la monétisation de la propriété privée. Cette

(1) Mengin pouvait sans avoir lu le projet de Law, avoir eu connaissance de certains de ses détails qui l'auraient mis sur la trace de sa découverte.

monétisation, il l'obtient sans modifier profondément la loi civile. D'abord, il demande qu'on établisse la publicité par la voie des oppositions (c'est-à-dire qu'on applique l'édit de Colbert): « Chaque créancier, dit-il, pourra en faire usage sur les biens des propriétaires ses débiteurs par les bureaux dont nous venons de parler (1). Les oppositions nécessaires à la sûreté du créancier seront faites de manière à mettre les propriétaires à portée de les connaître, tant du côté du titre que du côté de la valeur, attendu que les créanciers seront tenus lorsqu'ils feront leurs oppositions au bureau de donner copie du titre, de fixer la somme de leurs demandes, d'avoir la reconnaissance (recipissé) du propriétaire ou de son fermier pour en justifier la signification; à quoi il faut ajouter que néanmoins ces oppositions ne seront valables qu'autant qu'elles auront été faites avant la vente des immeubles du débiteur. »

Comme seconde et dernière modification des lois civiles, Mengin réclame « un nouvel ordre de poursuites contre les créances exigibles », qu'il expose ainsi à la page 11: « L'exécution de ces poursuites ne prendrait pas au-delà de trois mois et le service s'en ferait dans le même bureau d'hypothèques. Par l'exercice simple des deux dernières lois d'estimation et d'hypothèques, par la connaissance toujours exacte que le bureau aurait de l'état de situation de tout les propriétaires débiteurs, les frais de poursuite resteraient alors fixés par chaque vente à ceux des affiches et des quatre vacations de chacune neuf livres. Mais les frais seraient encore simplifiés si le créancier poursuivant offrait de liquider sa créance en raison du prix d'esti-

(1) Bureaux de la conservation des hypothèques.

mation », c'est-à-dire de prendre le bien pour son prix officiel en se payant lui-même ainsi que ses co-créanciers et remettant le reliquat au propriétaire.

A la page 42 de sa brochure, Mengin nous donne l'ensemble de son système formulé en quatre projets de décret : le premier, en quatre articles, sur l'organisation de la conservation des hypothèques; le second, en treize articles, sur les estimations; le troisième, sur la publicité hypothécaire par la voie des oppositions; le quatrième sur les voies d'exécution. Mais il ne tient pas absolument à ce que ce texte soit voté plutôt qu'un autre, il admet même que l'administration des hypothèques soit confiée à une compagnie fermière en indiquant du reste ses préférences pour le mode la régie (p. 77). Il ne cherche à imposer en définitive que *l'estimation officielle garantie par une administration indépendante*, parce que sur cette seule base il peut établir sa monnaie territoriale.

Cette estimation sera faite par le fonctionnaire expert (un pour deux cantons) seul ou contradictoirement avec l'expert du propriétaire; en cas de désaccord, la municipalité du lieu où seront situés les immeubles nommera un tiers expert. « L'estimation de chacun des immeubles sera faite de manière à indiquer : 1° Le titre en vertu duquel le propriétaire possède; 2° la bonne ou mauvaise administration des biens et l'état et la qualité des bâtiments de labour; 3° la quantité de terres labourables et leurs différentes qualités; 4° la quantité d'arpents de bois, vignes, prés, marais, bruyères et leur qualité; 5° les bois de haute futaie et leurs baliveaux; 6° l'espoir des améliorations; 7° les frais d'entretien; 8° enfin ceux de l'impôt. Le tout sera contrôlé lors de la présentation au bureau d'hypothèques. » (Art. 5).

Au point de vue fiscal, le projet établit la perception d'un droit de 1 p. 100 sur la valeur estimée des immeubles (art. 6). Si une nouvelle estimation devient nécessaire pour les mêmes biens, par suite d'améliorations ou de moins-value, le droit de 1 p. 100 ne sera perçu que sur la différence des deux chiffres (art. 7). Lorsqu'il y aura des partages, le même droit sera dû pour toute portion soumise à une nouvelle estimation. D'autre part, un droit de 1/2 p. 100 sera perçu sur l'enregistrement des oppositions et « lorsque le propriétaire, pour éviter toute formalité à son créancier, tirerait des lettres de change sur lui-même » et qu'il les ferait enregistrer au bureau du district, il devrait le droit de demi pour cent sur la valeur des titres qu'il ferait enregistrer. Comme mesure transitoire, les déclarations forcées en vertu de la nouvelle loi seront exonérées de tous frais, comme aussi les oppositions à faire pour conserver les hypothèques déjà existantes.

Tel est ce plan que son auteur qualifie lui-même de simple dans son exécution, très étendu dans ses résultats. Parmi les principaux, il cite : l'abaissement du taux de l'intérêt, l'établissement d'un cadastre pour la répartition de l'impôt foncier, la plus-value donnée aux biens nationaux par la possibilité de s'en servir comme moyen de crédit. Enfin, Mengin s'est élevé jusqu'à la conception de la mobilisation des richesses foncières quoiqu'il n'ait pas prononcé ce mot; il dit en effet, page 21 : En outre, ce plan procure aux capitalistes oisifs les mêmes moyens de spéculation que ceux qui sont négociants, « puisqu'avec le signe représentatif de leur « gage, » qui assure leur tranquillité, « ils peuvent « porter leurs richesses et les négocier partout où « bon leur semblera ; facilité qu'ils n'ont point eue jus-

« qu'ici. » Cette fin de phrase est encore une revendication de la découverte du crédit cédulaire. Accordons à Mengin que si son œuvre ne fut point absolument spontanée, sa génération s'explique suffisamment par la combinaison des notions puisées dans les œuvres de Law avec les nécessités financières de la Révolution ; lorsqu'on a sous les yeux seulement ce premier état de la théorie messidorienne on n'y voit pas l'élément germanique qui n'apparaîtra que postérieurement.

Réal semble dire, dans un de ses rapports (fructidor an IV), que la première Assemblée fit peu attention au plan de Mengin (1). Il fut cependant soumis par décret à l'examen des Comités (2); mais il est probable que l'examen ne fut guère sérieux puisque son auteur fut obligé de le présenter de nouveau à la Législative (3).

Cette fois, le Comité de législation chargé de faire un rapport, prit pour organe G. Veirieu, député de Haute-Garonne. Veirieu s'enthousiasma du projet, le creusa, le compléta, et, s'il ne le fixa pas absolument, lui donna au moins sa forme classique, celle qu'il a revêtue dans la loi de l'an III. « Je me suis, dit-il (4), condamné au silence, et j'ai entrepris mon travail; j'ai

(1) C'est sans doute à ces durs commencements que Veirieu faisait allusion quand il disait (p. 8 de son rapport) : « Je ne saurais trop louer le zèle infatigable, les efforts constants et les lumières du citoyen que j'ai déjà cité et *qui n'a pas désespéré du succès* de ce beau système ».

(2) Note de Hua (Observations sur le rapport de Eude) non contredite par les rapports Virieu et Crassous.

(3) Rapport Réal.

(4) Rapport Veirieu, imprimé en 1793, p. 10 (pagination de la réimpression dans la collection Roudonneau, t. I, p. 1 à 143, compris le projet de décret).

remonté jusqu'à l'essence de l'hypothèque; j'ai dit quels biens doivent en être susceptibles, quelles personnes pourront la constituer, et par quels actes. J'ai tracé les diverses espèces d'hypothèques, leurs privilèges et leur rang, leur étendue et leurs bornes. J'ai déployé le nouveau mode de leur conservation. Sur ce mode simple « j'ai fondé la création des cédulas hypothécaires, résultat définitif et inappréciable qui doit « couronner la loi. » Ainsi, c'est sur l'initiative de Veirieu, et peut-être par lui seul, que fut élaboré le système cédulaire de l'an III; peut-être aussi, ayant eu connaissance des établissements fonciers d'Allemagne, envoya-t-il Mengin les étudier sur place. Toujours est-il que la cédula nous est présentée dans son rapport comme ayant fait ses preuves dans l'« œuvre de crédit » de la Silésie et du Brandebourg. Le fonctionnement de l'institution prussienne y est exposé avec beaucoup de détails : toutefois, le papier hypothécaire n'y est pas désigné par une expression technique, mais par celle de *lettre de change* empruntée au projet Mengin.

Ce n'est pas seulement en Allemagne que le rapporteur trouve des exemples de banques territoriales, il cite également la Banque de Suède et la Banque d'Ecosse. Prévoyant l'objection de la crise qui avait ruiné cette dernière, il explique la panique qui la força à des remboursements onéreux et imprévus, avait été causée pour n'avoir point voulu user de rigueur contre les emprunteurs qui négligeaient de s'acquitter aux échéances. La Banque d'Ecosse fit cependant honneur à ses billets, ce qui prouve qu'avec plus de prudence elle aurait évité la ruine.

Le résumé historique de Veirieu est aussi complet

que possible ; il n'oublie ni la publicité chez les peuples classiques, ni les différentes tentatives royales de généraliser en France le régime des pays de nantissement. Arrivé à la Révolution, il examine quelques-uns des systèmes proposés, les trouve insuffisants ou impraticables et proclame celui de Mengin comme le seul « vraiment régénérateur ». Il sent qu'il va toucher au fond même du droit hypothécaire, mais 1793 et l'époque de toutes les audaces : « La législation française n'est encore qu'un chaos de coutumes, la plupart barbares, de lois romaines souillées par les principes d'une politique atroce, d'ordonnances particulières de nos despotes dictées par leur esprit dissipateur. Cet amas doit faire place à un Code simple... » (1) ; plus d'hypothèque tacite, le principe de la publicité doit marcher de pair avec celui de la légalité : l'hypothèque doit « résulter uniquement de *l'authenticité* des conventions ou de la *solemnité* des jugements » ; la formalité du simple enregistrement ne lui suffit pas ; il proclame « la nécessité des inscriptions » hypothécaires (2). Avec ces précautions imitées du système germanique, l'établissement des cédules se fera sur une base assez solide pour qu'on puisse les considérer comme une valeur de toute sûreté, comme une monnaie très réelle dont la tradition constitue « *un véritable paiement* » (3). Les cédules seront délivrées seulement pour les deux tiers de la valeur du bien, le conservateur des hypothèques certi-

(1) P. 8.

(2) Projet de décret présenté par Veirieu, titre IV, section I, art. 1^{er} : « C'est le sceau de l'autorité publique qui imprime aux conventions et aux autres actes le caractère de l'hypothèque. » Cet article a perdu son énergie d'expression dans les rédactions postérieures.

(3) P. 19.

fiera au bas de chacune : « que celui qui l'a souscrite est réellement propriétaire de tel domaine dans l'étendue de son district; que ce domaine a été évalué contradictoirement avec lui à telle somme; que les hypothèques inscrites au registre de la conservation n'excèdent pas telle autre somme; et que, par conséquent, il existe pour la garantie des cédules une *valeur libre* plus que suffisante... »

Cette monétisation de la propriété, empruntée au système de Law, assise sur une théorie hypothécaire venue d'Allemagne, se trouve complétée par une modification de la procédure d'exécution que Veirieu élargit dans un sens démocratique sans sortir des traditions françaises. Il dit en effet : « Une étrange distinction a soumis à des formes bien disparates le vaste patrimoine de l'opulent, et le faible héritage du pauvre.... Les biens du pauvre sont vendus sans éclat *par simples enchères précédées de proclamation*; cette procédure simple, rapide, qui tranche les difficultés ruineuses, qui n'entraîne presque point de frais révèle une importante vérité qu'il faut nous hâter d'utiliser.... » Telle est l'origine complexe de la loi de Messidor.

Le rapport de Veirieu expose, à la suite de Mengin, les avantages que la Nation doit retirer d'un pareil système. Le commerçant y trouvera des ressources par l'augmentation du numéraire et l'abaissement du taux de l'escompte; l'agriculteur pourra emprunter « pour féconder ses idées spéculatives. » Le papier français fera prime sur celui des banques étrangères, l'Etat tirera un meilleur parti de son domaine. Le produit des contributions indirectes augmentera avec l'intensité de la circulation et la répartition de la contribution directe se fera naturellement selon l'équité.

Veirieu complétait ce plan de mobilisation dans une partie de son rapport traitant des *Banques hypothécaires*. La cédule, une fois créée, il s'agissait d'en « soutenir la circulation, » car on prévoyait le cas où le propriétaire emprunteur ne pourrait payer à l'échéance ; on verrait alors celui-ci dépouillé de sa propriété et même ruiné pour n'avoir pu terminer ses opérations à l'époque prévue ; d'autre part, le prêteur se trouverait embarrassé de recevoir son remboursement, si n'ayant pas l'emploi de ses fonds, il lui fallait chercher un placement nouveau. Puis les cédules, en tant que marchandises, devaient être l'objet d'un commerce, et pour éloigner les agioteurs auxquels on reprochait déjà la baisse des assignats, l'Etat lui-même devait organiser des banques dans lesquelles ce commerce se ferait au grand jour.

La première banque à organiser est celle des cultivateurs propriétaires que Mengin avait indiquée comme devant s'établir d'elle-même pour l'escompte des cédules. « Cette banque serait formée par une association de propriétaires d'immeubles qui seraient tenus de faire un fonds de *cent millions* en valeurs immobilières, et de *vingt millions* en numéraire réel ou en assignats. Pour composer cette association, chaque département serait autorisé à ouvrir une souscription « proportionnellement à la somme de ses contributions » (on voit que c'était inspiré par le projet Ferrières), souscription à laquelle il serait libre à tout propriétaire de concourir pour avoir intérêt dans la banque. Les cent millions de valeurs immobilières et les vingt millions de numéraire effectif serviraient, les premiers de garantie, les seconds de moyen aux opérations de la banque. La banque aurait des adminis-

trateurs particuliers dans un point central. « Elle se chargerait d'escompter les cédules à trois pour cent en billets de caisse; à trois et demi pour cent en numéraire réel ou en assignats... » La banque se réserverait de refuser ses escomptes en numéraire toutes les fois qu'elle craindrait une conspiration contre son existence... Les *billets de caisse* de la banque ne renfermeraient pas l'engagement de sa part de les convertir en numéraire à la volonté du porteur, mais elle s'obligerait à les reprendre lorsqu'on lui en présenterait pour une certaine somme (par exemple celle de 5,000 fr.) et à céder à leur place des cédules escomptées par elle. Ces cédules produiraient en faveur de ceux qui les posséderaient un intérêt de deux et demi pour cent par an pour le temps qui resterait à courir jusqu'au moment de leur échéance; ce qui ne laisserait à la banque qu'un demi pour cent de bénéfice ou $1/6$ de l'escompte pour cet intervalle de temps. « La banque se soumettrait à ne jamais livrer des cédules hypothécaires escomptées en billets de caisse pour recevoir de l'argent ou des assignats. » En donnant des cédules escomptées pour retirer de la circulation des billets de caisse, la banque stipulerait que les porteurs de cédules seraient tenus de les reproduire à la caisse lors de leurs échéances, et qu'ils ne pourraient les mettre à exécution contre le propriétaire... L'administration serait tenue de rendre un compte public et périodique de sa gestion... Nul ne serait admis à dégager ses propriétés de cette affectation qu'en cédant son intérêt à quelqu'un qui fournirait une garantie de la même nature et de la même valeur (1) ».

(1) Page 60 et suiv.

Veirieu estime que cette garantie indestructible permettra aux billets de caisse de circuler comme de la monnaie, sans avoir le terme d'échéance qui arrête la circulation de la cédule. Il croit leur avoir ainsi donné les avantages des billets de la Caisse d'Escompte sans les inconvénients de ses mêmes billets : il n'a pas vu que le gage immobilier, supérieur par sa solidité au gage métallique, a le malheur de n'être pas une monnaie, et que tant qu'on n'aura pas la monétisation directe de la propriété foncière, tout signe représentatif de sa valeur subira une dépréciation résultant de l'incertitude de sa réalisation en monnaie courante. En effet, il y a cette différence entre la monnaie et une simple marchandise que celui qui reçoit la première entend recevoir, non une utilité immédiate, mais la faculté de se procurer en toutes circonstances telle somme d'utilités. Quelque soit la valeur qu'il attache à la garantie du billet, si la cession de cette garantie n'est pas acceptée par toute personne comme un paiement, le billet sera toujours pour lui une valeur incertaine sur laquelle on spéculé. Les billets de la banque des propriétaires devaient faire double emploi avec la cédule, n'ayant sur cette dernière qu'une supériorité : ils compensaient les aléas par la large assiette de leur hypothèque. Ce n'était pas assez pour soutenir indéfiniment leur circulation, il fallait offrir de les échanger à vue contre de l'argent sous un escompte à débattre. Cette garantie est encore la seule que le public apprécie.

A côté de la Banque des propriétaires, Veirieu propose la *Banque du Commerce et de l'Industrie*. « Les fondements de cette banque seraient absolument semblables à ceux de la première : même étendue de la garantie

hypothécaire, même mise de numéraire réel, même répartition d'intérêts dans les départements, même ordre de concours pour former la société. Cette banque accorderait son crédit aux négociants, aux manufacturiers, aux marchands selon le degré de confiance qu'elle aurait en leur solvabilité. » Elle escompterait les lettres de change à 3 ou 3 1/2, et ouvrirait des comptes réalisables « en argent ou en billets de caisse et par conséquent hypothécaires. » On pourrait échanger ces billets de caisse contre des lettres de change escomptées par elle. Ce projet avait le tort de vouloir confondre le crédit personnel et le crédit réel, nous ne le croyons pas pratique. Nous préférons la troisième espèce de banque proposée, le *Crédit Colonial* institué à l'imitation de la Banque des Propriétaires et mis en relations financières avec la métropole.

Le rapport de Veirieu se termine par un véritable programme économique. Il offre à nos agriculteurs l'exemple de l'Angleterre, qui tient son mode d'exploitation du sol au courant des besoins du marché (p. 91). Il demande la création d'un ministère de l'industrie et du commerce chargé d'observer la situation économique de la France et renseigné sur les faits extérieurs par une organisation consulaire réformée (p. 101), la publication d'un journal officiel d'agriculture, d'industrie et de commerce (p. 108), la rédaction d'un Acte de navigation (p. 110), la suppression de la contrainte par corps, qui est dans sa pensée une conséquence des nouveaux principes de crédit (p. 113), enfin l'amortissement de la dette publique et le retrait des assignats (p. 114).

Ce rapport, écrit avec soin et dans un style remarquable, ne fut pas, croyons-nous, lu en séance de

l'Assemblée législative. Il fut seulement discuté au sein du comité de législation, à ses séances des 14, 16 et 19 septembre 1792 (1). La convocation de la Convention nationale, ayant forcé le comité d'interrompre ses travaux, celui-ci ordonna avant de se séparer l'impression du rapport et du projet de loi en 9 titres qui lui fait suite, pour que la distribution en fut faite, tant aux membres de l'ancienne législature qu'aux membres de la nouvelle. L'impression eut lieu en effet en 1793. Avant de clore ses séances, le comité avait adopté « l'abolition des hypothèques tacites » et implicitement le principe du crédit cédulaire.

Mengin publia à la suite du rapport de Veirieu une brochure intitulée : « *Développements des résultats du nouveau code hypothécaire par rapport à la régénération des finances* » (2). Il s'agit toujours de son plan d'hypothèque, mais les événements ont marché, la situation n'est plus si prospère, Mengin ne parle plus du remplacement, mais de l'extinction des assignats ». Cependant, l'enthousiasme du citoyen n'est pas diminué, au contraire. Car il s'agit maintenant de « sauver la République » en remédiant à l'état de ses finances. Pour cela, il faut des impôts qui puissent se percevoir, et le nouveau projet de Mengin est dirigé dans ce but. « J'offre, dit-il (3), une idée simple qui rend le propriétaire, le capitaliste et le commerçant également passibles d'une imposition *directe*, qui concilie le besoin de la contribution avec le bénéfice de celui qui la paie.

(1) Extrait du procès-verbal des séances de la section du Comité de législation chargée de la composition du Code français. (Collection Rondonneau, tome I, p. 118 et suiv.)

(2) In-8° de 86 pages de l'imprimerie L. Potier de Lille, rue Favard, n° 5.

(3) P. 10.

Connaître la valeur réelle des propriétés en donnant à celui qui les possède un bénéfice dans cette justification, forcer le capitaliste à dévoiler sa fortune pour assurer ses créances, procurer au commerce un agent ostensible qui, en lui procurant un crédit indépendant des intermédiaires (destructifs des bénéfices), l'engage à s'en servir ; imposer ces valeurs connues, telle est ma proposition. »

Dans cette brochure apparaît le mot *cédule* dans son sens technique, emprunté par Mengin au rapport Veirieu et défini de la façon suivante : « La création des cédules hypothécaires n'est autre chose que les propriétés territoriales elles-mêmes mises en circulation, ce sera la suite de la nouvelle loi sur les hypothèques (1). »

Cette loi aura encore pour conséquences : de favoriser la vente des biens nationaux et de permettre l'établissement de deux banques destinées, l'une à escompter les cédules, l'autre à favoriser en France le commerce et l'industrie. En cas d'insuffisance de ces deux moyens pour ramener la prospérité, on aura recours à une sorte d'emprunt patriotique consistant dans l'échange demandé aux capitalistes de leur papier hypothécaire contre les créances de la nation sur les immeubles des émigrés ; c'est l'ébauche de la théorie messidorienne sur l'appui prêté au crédit public par le crédit privé (2).

Le projet de Mengin fut l'objet d'un premier compte-

(1) P. 38.

(2) Nous trouvons cette théorie brutalement formulée par Vernier quand il dit à la séance du 9 ventôse, an III : « Je demande que vous déclariez que *les biens particuliers servent d'hypothèque aux assignations* aussi bien que les domaines nationaux. »

rendu devant la Convention nationale, fait par Ramel le 21 floréal, an II. La Commission, dont il est l'organe, avait fait appeler Mengin à ses conférences et avait adopté le principe de son système sous le bénéfice de quelques modifications. « Le nouveau système des hypothèques, réduit à sa plus simple expression, consistera à prendre un extrait de son article au *Grand livre*; par là, on invite tous les... propriétaires à comparaître devant l'officier public dépositaire, dans un registre, de la preuve authentique des hypothèques acquises, à prendre de lui un certificat comme on ne doit rien ou qu'on n'est pas encore au-delà de la proportion fixée par la loi, à recevoir de lui des cédules sur soi-même, c'est-à-dire *des espèces de lettres de change hypothéquées* sur ces biens, et à les porter ensuite au capitaliste qui voudra prêter des fonds. » L'idée de la mobilisation par le livre foncier est ici nettement accusée. — « On pourrait joindre à cet établissement, qui sera mieux expliqué lorsque le rapport particulier sera fait, une Banque publique... Le préposé auquel elle sera confiée prêterait des fonds à 4, 3 1/2 ou 2 0/0. Sa proportion serait déterminée par le législateur. » Nous n'avons pas besoin de faire observer combien cette forme de crédit autoritaire était anti-économique.

C'est probablement entre ce compte-rendu et le rapport annoncé que parut, imprimé, le rapport de Veirieu sur lequel nous nous sommes étendu tout à l'heure. Le *Moniteur* du 11 germinal l'annonçait dans une lettre signée Hua, qui en fait un grand éloge (1).

(1) Cette lettre est insérée sur la rubrique Variétés. Le nom de l'auteur du système y est écrit tantôt *Maurin*, tantôt *Mangin*; mais c'est évidemment de *Mengin* qu'il s'agit.

Le 25 du même mois, le député Jean Johannot (du Haut-Rhin), déposa son rapport sur le Code hypothécaire au nom des Comités de Salut public, de Finance et de Législation réunis (1). Ce rapport a beaucoup emprunté au rapport de Veirieu, nous nous bornerons à en indiquer les points neufs. Tout d'abord, le principe de la spécialité de l'hypothèque y est exprimé ; puis on voit se dégager, de la façon la plus claire, cette idée que la cédulisation doit être appliquée aux biens patrimoniaux pour que l'Etat puisse en tirer parti sur les biens nationaux. En troisième lieu, la valeur libre des biens est portée des $\frac{2}{3}$ aux $\frac{3}{4}$ de leur prix d'estimation officielle (déduction faite des hypothèques existantes). Enfin, la Caisse hypothécaire proposée par Johannot se rapproche, plus que les précédentes Banques territoriales, de la Banque rurale du vicomte d'Aubusson. Non seulement il lui donne le nom de *Caisse rurale*, mais il la fonde sur le crédit des particuliers, pur de toute ingérence officielle. « On craint, dit-il, les Gouvernements : celui de la République lui-même ne pourrait, sans faire perdre à la Caisse des hypothèques la confiance nécessaire, influencer sur ses opérations ou les diriger ; il n'a donc et ne doit avoir sur elle qu'une simple surveillance de police. » Elle trouvera un frein contre les excès d'émission, dans l'obligation d'avoir tous ses billets en circulation représentés par des cédules en caisse. Cette Banque n'aura pour actionnaires que des propriétaires qui, indépendamment des bénéfices sur ses opérations, y trouveront l'avantage d'une augmentation de numéraire, laquelle,

(1) Le texte du rapport Johannot se trouve dans le *Moniteur* de l'an III (n° 217) et dans la collection Rondonneau (tome I^{er}, p. 150 à 123). Le résumé se trouve dans le *Moniteur* du 26 germinal.

faisant baisser la valeur de l'argent, augmentera celle des biens fonds. Nous lui ferons le même reproche qu'à la Banque de Veirieu, ses billets constituent un rouage inutile.

Mais, ici, nous voyons le but de la caisse : le rapporteur constate qu'il y a en circulation environ huit milliards d'assignats ; avec ceux dont la fabrication s'impose, cela fera 11 milliards avant qu'on brise les planches ; il admet qu'on peut en faire rentrer 4 milliards au moyen de certaines ressources ; et pour les 7 autres milliards, il entend les remplacer par des cédules sur les biens nationaux non vendus. Mais comment faire prendre confiance en ces cédules qui sont la représentation de biens en lesquels la confiance manque déjà ? Johannot n'a trouvé d'autre procédé que de les échanger à la Caisse contre des billets garantis par des propriétés particulières. Ainsi, la double hypothèque des Billets de Caisse n'est pas une superfluité en ce qui regarde l'Etat, car il trouve ainsi le moyen d'appuyer son crédit sur un plus solide, et Johannot estime cette solidité assez absolue pour le dispenser de fixer une échéance. C'est la monétisation de la dette publique permettant d'attendre une époque plus favorable pour la vente des biens nationaux, et c'est, de plus, la Nation se déchargeant du souci de cette vente entre les mains des porteurs de cédules, c'est-à-dire de la Banque.

Cette Banque, composée déjà par l'Association des propriétaires, est donc destinée à devenir propriétaire de la plus grande partie du sol français. Ce monopole de la Caisse rurale aurait créé une menace pour la Nation, s'il eut été réalisable ; d'autant plus que, par la cédulisation de leurs biens, les propriétaires auraient

pu se procurer des capitaux circulants pour féconder leur capital fixe, et échapper ainsi aux embarras de la Banque de Stockholm. Mais à l'époque où ce plan fut conçu, on n'avait pas le choix des moyens pour se procurer de l'argent ; comme disait Veirieu au début de son rapport : « où puiserons-nous des facultés nouvelles pour suppléer à celles qu'absorbe la défense sacrée de la patrie contre la ligue des parricides qui l'ensanglantent ? » En deux mots, la question patriotique primait la question économique ; on songerait plus sérieusement à cette dernière lors de la paix. En attendant, Johannot proposait de mettre en réserve un milliard en cédules pour récompenser les défenseurs de la Patrie : c'était, comme aux temps anciens, le sol distribué à ceux qui l'avaient conquis ou protégé.

Le rapport Johannot était suivi de six projets de décret comprenant le Code hypothécaire, l'établissement d'une « Caisse générale et particulière d'hypothèques » et l'utilisation des cédules sur les biens nationaux, principalement pour le retrait des assignats. L'échange des assignats contre des cédules devait se faire au taux du marc d'argent fin.

Le 16 floréal, après le vote de quelques articles, Johannot monta à la tribune pour compléter ses explications. La base de son plan de finances est la loi hypothécaire, cette loi permettra l'émission de cédules qui suppléeront au manque de numéraire. Quant à la banque qui doit être le complément du système, il déclare quelle « *ne tient pas essentiellement* » à son plan, et assure que l'initiative individuelle peut à la rigueur la remplacer. Ce sacrifice fait, il défend les cédules hypothécaires contre les attaques de ceux qui ont prétendu que c'était « substituer un papier à un autre

papier » : « Comment, dit-il, un papier libre tel que les cédules hypothécaires, peut-il se comparer à un papier-monnaie ayant cours forcé? Les cédules ne feront pas plus l'office de monnaie que les actes d'hypothèque passés devant notaire qui les remplacent, que les inscriptions au grand livre, ou tout autre acte public ou particulier. La cédula d'hypothèque présente un placement solide à tous les porteurs d'assignats : les étrangers s'empresseront de convertir leurs assignats en cédules jusqu'au moment où ils pourront retirer leurs fonds à un cours moins ruineux. C'est ainsi que la confiance se rétablira. » Ainsi, les partisans du régime cédulaire en étaient déjà réduits à le présenter comme une mesure transitoire et cherchaient à dissimuler son caractère de monétisation.

Le dernier rapporteur de la loi de messidor fut Théodore Vernier, député de la Franche-Comté. Le 27 floréal, il fait entrer le projet Johannot, y compris la Caisse hypothécaire, dans son plan de restauration du crédit national. A la séance du 16 prairial, il obtient l'adoption de cinq articles consacrant le principe du crédit cédulaire. A celle du 25 ou 26 (1), chargé de faire un rapport au nom des Comités de finances et de législation réunis, sur les moyens de retirer de la circulation les assignats surabondants, il revient à l'idée de la Caisse hypothécaire qui venait d'être ajournée, et il termine en présentant un plan de finance en vingt-six articles, qui

(1) Additions et corrections aux deux projets de décret présentés par la Commission des finances, le 26 germinal an III, l'un sur le Code hypothécaire, l'autre sur les déclarations foncières, lues par Vernier, rapporteur [à la séance du 28 prairial an III], imprimé par ordre de la Convention Nationale. 8 p. in-8°, imp. Nationale, messidor an III.

comprend l'établissement d'une *nouvelle monnaie nationale* et la réalisation des biens nationaux par la voie des cédules. Les premiers articles furent encore adoptés, mais on attendit, pour les relire, un nouveau rapport préparé par la Commission.

Les adversaires du régime cédulaire essayaient de temporiser, et demandaient l'ajournement de la loi hypothécaire jusqu'après la discussion des lois constitutionnelles. Le 28 prairial, l'ajournement fut décidé sous prétexte de permettre l'impression des modifications proposées (1). A la fin, de guerre lasse on adopta sans discussion le texte définitif de la loi du 9 messidor an III (2). Ses adversaires prétendirent plus tard qu'elle n'avait passé que grâce aux manœuvres d'une certaine « coterie » (3). Nous ignorons quelles manœuvres cette coterie a pu employer, mais nous croyons reconnaître dans ses membres les députés des pays de Nantissement qui avaient à cœur de conserver le droit hypothécaire auquel ils tenaient tant, en le faisant triompher par toute la République (4).

Quant à l'idée de la Caisse hypothécaire, elle était décidément rejetée hors du domaine législatif. A notre

(1) *Moniteur*, n° 207.

(2) « Ce fut le 9 messidor de l'an III, c'est-à-dire deux mois avant la Constitution que la Convention Nationale, *sur une simple lecture et sans discussion*, décréta les 200 articles du Code hypothécaire (opinion de Jourdan, le 11 nivôse an V). Cf. *Moniteur* de l'an III; compte-rendu de la séance du 9 messidor, *Journal des Débats et Décrets*, même date.

Procès-verbal de la Convention Nationale imprimé par son ordre... Paris, imp. Nat., 1792 et suiv., tome LXIV, p. 146.

(3) Opinion de Thibault à la séance du 23 floréal an IV.

(4) Hua (Observations rapides sur le rapport fait par Eude) réfute l'assertion en disant que Vernier ne peut être soupçonné de faire partie de cette coterie; Vernier était en effet Franc-Comtois.

avis, c'était une bonne fortune pour le nouveau régime hypothécaire qui ne pouvait que perdre à paraître lié au sort de cette conception mal mûrie.

§ III. — Fonctionnement du Crédit cédulaire

Le régime hypothécaire, contenu dans les deux décrets-loi, en date du 9 messidor an III, renferme trois parties bien distinctes :

- 1° L'inscription des créances.
- 2° La facilité d'une estimation officielle.
- 3° La cédule.

Le premier décret « concernant le Code hypothécaire », dit l'intitulé officiel, comprend des dispositions se rattachant à ces trois ordres de matières ; le second décret est spécial aux déclarations foncières. Avant d'en donner l'analyse, nous allons indiquer en quelques mots l'organisation du fonctionnarisme institué pour son exécution.

Sous le régime de messidor, la conservation générale et particulière des hypothèques forme une sorte de corporation, à la tête de laquelle se trouve un fonctionnaire résidant à Paris. Ce fonctionnaire porte le titre de conservateur général des hypothèques. Il est nommé par le Corps législatif comme les membres du Directoire (1) et le Gouvernement n'a sur lui qu'une autorité de surveillance. « L'administration dont il est le chef, n'est dans les attributions d'aucun ministre, et le rang qu'il

(1) La plupart de ces détails sont empruntés au rapport fait par Eude au Conseil des Cinq Cents en germinal an IV (p. 24 et suiv.).

occupe leur est supérieur ». Il a ses bureaux dans la maison de l'Oratoire où est établie la Conservation générale des hypothèques. Sous ses ordres sont cinq administrateurs principaux, un secrétaire général et un certain nombre d'employés inférieurs, tous à sa nomination et à sa destitution. « Il doit nommer et destituer également vingt-cinq inspecteurs et autant de vérificateurs ambulants. Il nomme et destitue encore à volonté environ six cents fonctionnaires, sous le titre de : *Conservateurs particuliers d'hypothèques*. Ceux-ci forment autant d'administrations séparées... La loi leur attribue dans chaque chef-lieu de district un bâtiment national pour l'établissement de leurs bureaux. Ils en paient le loyer sur les produits de leur tarif. Ils nomment et destituent à leur tour leurs agents ou employés, Leurs fonctions sont incompatibles avec tous les autres emplois publics ». Ils ne reçoivent pas de traitement de l'Etat, ils sont payés comme les officiers ministériels, d'après un tarif approuvé pour trois ans par le Corps Législatif.

Eude estimait que le nombre total des fonctionnaires de la conservation des hypothèques s'élevait à près de trois mille et que le total de leurs remises devait atteindre au moins 15 millions. Mais ces chiffres furent contestés. (1). Les conservateurs doivent fournir un cautionnement en immeubles.

A. — Inscription des Créances

L'inscription hypothécaire réalise pour la première

(1) Hua, Observations très rapides sur le rapport fait par le citoyen Eude.

Jollivet : Développement du régime hypothécaire, réponse aux objections contre ce régime.

fois dans la France entière le principe de la *publicité* des droits immobiliers. L'article 3 de la première loi de messidor pose la règle pour l'hypothèque volontaire, mais l'article 22, qui l'étend à l'hypothèque judiciaire, la dénature en admettant le principe de la rétroactivité. « Tout acte de la juridiction volontaire ou contentieuse, même le jugement susceptible d'appel, donne hypothèque du jour de sa date s'il est inscrit *dans le mois*, passé lequel délai l'hypothèque n'existe et n'a rang que du jour de son inscription. »

Le législateur, prévoyant le cas d'un conflit entre deux créanciers successifs sur un même bien, a voulu protéger le premier en date. Mais celui-ci, protégé contre les créanciers subséquents, se trouve à découvert vis-à-vis des précédents. En lui évitant la peine d'être diligent on l'a condamné à n'être pas tranquille.

En effet, avec ce système, quiconque inscrit sa créance avant le dernier jour du mois est exposé à voir son inscription primée par une inscription postérieure, conséquence d'une créance dont rien ne pouvait lui révéler l'existence. Et même le dernier jour du mois on peut se trouver en concours avec quelqu'un qui a inscrit à la même date.

Le seul moyen d'échapper à cet inconvénient, c'est de stipuler que les deniers ne seront versés que le lendemain du mois écoulé après, constatation qu'il n'a pas été pris d'autre inscription ayant rang antérieur ou égal. Mais, outre la lenteur qu'il apporte dans la réalisation du prêt, ce moyen a le tort d'engendrer des difficultés si la somme n'a pas été consignée chez un notaire (1). Supposons que le prêteur refuse de livrer

(1) Tronchet (travaux préparatoires du Code civil) indique ce moyen pour s'assurer une garantie.

les deniers, l'emprunteur déjà gêné dans ses affaires se trouvera obligé d'intenter une action, situation d'autant plus désagréable qu'il se peut que le prêteur manque réellement de fonds ou même qu'il soit en état de faillite. Si pour cette raison ou une autre analogue le contrat ne peut s'exécuter, il faudra faire opérer radiation de l'inscription et attendre un nouveau mois pour offrir un crédit sûr. Tandis qu'en décidant que l'hypothèque prenait naissance avec l'inscription, on aurait offert une sécurité absolue à quiconque aurait retardé d'un jour le versement des deniers, car l'inscription pouvait se prendre le jour même du contrat et on aurait su le lendemain s'il n'y en avait pas d'autre en concurrence.

Pourquoi donc n'a-t-on pas appliqué ce système si simple ? C'est que l'on voulait conserver l'hypothèque judiciaire et qu'on craignait que la partie ne fut pas assez diligente pour prendre hypothèque dès le jour de la condamnation. Mais la fraude qu'on voulut ainsi rendre impossible était encore praticable, car rien n'empêchait qu'en cas de condamnation imminente le débiteur poursuivi simulât une hypothèque sur ses biens avec le concours d'un tiers, de façon à épuiser la valeur du gage. La publicité est un de ces principes avec lesquels on ne saurait transiger ; ou ils existent, ou ils n'existent pas.

Théoriquement, la publicité n'existe pas dans la loi de Messidor en dehors du régime cédulaire ; mais il faut reconnaître qu'en pratique, c'était un grand pas de fait dans le sens de la solution désirée : le nouveau Code supprimait complètement l'hypothèque tacite et purement légale (art. 17) ; les privilèges immobiliers disparaissaient également d'une façon complète ; et pour

le reste, la fraude se trouvait rendue beaucoup plus difficile. La rétroactivité de l'inscription était même écartée à l'égard de l'héritier de l'obligé sur ses biens particuliers (art. 27).

L'inscription conférait encore à l'hypothèque un caractère de *spécialité*. Ici, comme pour la publicité, la réforme restait incomplète. Tous les biens compris dans un même arrondissement se trouvaient affectés d'hypothèque par une seule inscription (art. 26). On pouvait même faire inscrire son titre dans les circonscriptions où le débiteur n'avait pas encore de biens (art. 25). Mais celui-ci avait le droit de faire restreindre l'hypothèque, aux frais du créancier, quand ce dernier l'avait fait inscrire sur des biens plus que suffisants, c'est-à-dire dépassant d'un quart, en valeur vénale, le montant de la créance hypothécaire (art. 29 et 30).

Enfin, le principe de la *solennité* des aliénations immobilières était consacré par l'article 100 ainsi conçu : « La loi ne reconnaît pareillement aucune expropriation de biens territoriaux faite verbalement ou par écrit privé, elles doivent être reçues devant les officiers publics, à peine de nullité. » Cette solennité est encore incomplète comparée à celle du régime allemand (1), non pas tant à cause que les formes sont moins sacramentelles, que parce que la mutation ne s'opère pas devant un fonctionnaire institué spécialement pour conférer l'investiture.

Néanmoins, ce triple caractère de publicité, de spécialité et de solennité est assez accusé dans l'inscription hypothécaire de Messidor pour que nous soyons

(1) V. Art. 1 et 2 de la loi Prussienne de 1872.

en droit de la rattacher logiquement au système germanique (1).

B. — Facilité d'une estimation officielle

L'estimation officielle a pour base la *déclaration foncière*. La déclaration foncière est le pivot sur lequel porte toute la loi de Messidor ; c'est grâce à elle que le Code hypothécaire a l'importance d'une loi foncière. On la trouve liée à toutes les procédures réelles : inscription hypothécaire (art. 32) (2), revendication de biens territoriaux (art. 92), expropriation volontaire ou forcée (art. 99), cédulation (art. 38). C'est d'elle que le nouveau régime tire son caractère d'unité.

Voici en quoi elle consiste. Chaque propriétaire de biens fonds dont la propriété se trouve sujette à une transmission entre vifs (3), quand même l'objet de la transmission se bornerait au droit réel d'hypothèque, est obligé de certifier par écrit signé de lui, ou de son fondé de procuration spéciale (4), sa qualité de propriétaire et l'évaluation de ses biens. Cette attestation doit être préparée en triple expédition dans la formule dont nous reproduisons ici le modèle :

(1) La légalité, qui est son caractère essentiel, comprend la publicité, la solennité et une certaine spécialité.

(2) Les articles cités sans plus ample indication sont de la *première* loi de Messidor.

(3) Exception est faite pour le tuteur et le curateur dont la procuration générale suffit, et pour les époux relativement aux biens l'un de l'autre. (Art. 2 et 3, deuxième loi.)

(4) On peut regretter que la loi n'ait pas étendu aux cas de décès l'obligation des déclarations foncières. La fiction romaine de l'héritier continuateur de la personne du défunt lui a fait négliger la mutation qui a lieu alors en droit comme en fait. En matière de publicité, les solutions radicales s'imposent.

MODÈLE

DE LA DÉCLARATION FONCIÈRE. (ART. XVIII.) *

COMMUNE DE
ARRONDISSEMENT DECANTON DE
DÉPARTEMENT DE

DÉCLARATION FONCIÈRE.

VALEUR

J..... (*les nom et prénoms*),
 âgé de..... ans, né le.....
 à..... canton de.....
 département de..... labou-
 reur, demeurant à..... canton
 de..... département
 de.....

Déclare être propriétaire incommu-
 table des biens ci-après désignés, situés
 dans l'étendue du territoire de la com-
 mune de.....

ART. 1^{er}. Une maison composée de
 divers bâtimens, avec cour et jardin,
 le tout contenant.....
 situé à.....

Tenant d'Orient, à.....

D'occident, à.....

Du nord, à la rue de.....

Du midi, à celle de.....

De valeur, en revenu net annuel,
 de.....

Et en capital, de.....

Appartenant au déclarant, comme
 héritier en partie de défunt P.....
 son père, et à lui échue par le partage
 de sa succession, passé devant.....
 notaire à..... le.....
 etc.

EN REVENU NET.

EN CAPITAL

liv.

liv.

Elle est portée d'abord à un notaire qui légalisera la
 signature et en dressera acte sommaire. Les trois
 expéditions seront ensuite présentées au conservateur

* On a employé, dans cette déclaration, les termes usités jusqu'à ce jour, pour désigner les
 mesures territoriales; mais, à l'instant où les lois des 1^{er} août 1793 (vieux style) et 18 germi-
 nal an troisième, sur l'uniformité des poids et mesures, recouvreront leur exécution, il faudra
 substituer les dénominations nouvelles à celles abrogées, en faisant la réduction des mesures
 anciennes aux mesures républicaines. (NOTE DU BULLETIN DES LOIS DE L'AN III.)

des hypothèques, qui en retiendra une pour son dépôt et mentionnera sur les deux autres l'accomplissement de cette formalité. Le propriétaire passera alors au greffe de la commune de la situation des biens, pour faire le dépôt de la seconde expédition, et il en sera fait encore mention sur la troisième qui lui restera entre ses mains, constituant un titre qui n'a pas pour but de représenter juridiquement l'immeuble, ni même de servir de preuve du droit de propriété, mais de fournir dans un cadre uniforme l'ensemble des renseignements nécessaires pour la publicité des droits immobiliers.

L'usurpation de la qualité de propriétaire est punie par une amende proportionnelle à la valeur du bien (art. 10, 2^e loi). Quant à l'évaluation, elle n'est soumise au contrôle du Conservateur des hypothèques que lorsqu'elle doit servir de base à la cédulisation (1). Mais il est facile à tout intéressé de la critiquer à l'aide des documents fournis par la déclaration (article 5, 2^e loi). Celle-ci doit contenir en effet, outre la propriété, le prix quelle a coûté à son propriétaire actuel, ses abornements, sa nature de sol et son genre d'exploitation, sa quantité superficielle avec le détail des cultures, et celui des bâtiments ; chaque article étant évalué isolément en revenu net et en capital.

Hors le cas d'indivision absolue, aucune déclaration ne peut être faite collectivement par plusieurs propriétaires, et chaque propriétaire ne peut comprendre dans une même déclaration des biens répartis dans plusieurs communes, et à Paris dans plusieurs sections.

(1) L'article 34 décide que, s'il y a insuffisance de biens pour garantir une dette hypothécaire, celle-ci se trouvera exigible. Cela suppose la possibilité de contester la déclaration, mais ce sera au créancier à faire la preuve devant les tribunaux ordinaires.

Lorsqu'au lieu d'être propriétaire incommutable le déclarant ne sera qu'usufruitier, ou possesseur à titre précaire, il devra faire autant de déclarations foncières séparées qu'il y aura de propriétaires.

Toutes ces précautions avaient pour but principal de favoriser l'établissement d'un cadastre parcellaire. L'intention du législateur se montrait évidente dans l'article 7 (2^e loi) qui règle le mode de déclaration des chemins et rivières. Il est regrettable à ce point de vue que la déclaration ne fut pas complétée par un plan qui aurait été, comme dans le projet de Babeuf, une représentation de la propriété, sinon juridique du moins matérielle, et suffisante pour les opérations administratives.

Une fois sa déclaration foncière déposée, le propriétaire avait le droit de la corroborer par la garantie du Conservateur des hypothèques. C'était un préliminaire obligé de la cédulisation. Cette garantie pouvait être donnée sans autre formalité que la communication des titres (art. 43) si le Conservateur ne contestait pas la déclaration foncière. Y avait-il désaccord, une distinction était à faire. Si le Conservateur arguait du défaut de justification de la propriété, il suffisait de produire un certificat de notoriété signé du corps municipal de la situation des biens (art. 47). D'après l'esprit de la loi, nous regardons ce certificat comme une investiture officielle « purgeant la propriété des droits des tiers (1) ». Il ne pouvait être accordé qu'au cas où

(1) En effet, admettez la cédulisation obtenue de cette façon sur la propriété d'un tiers : la responsabilité du Conservateur étant dégagée, et d'un autre côté ce même conservateur étant garant du montant des cédules, il faudra bien que le dommage soit supporté par le propriétaire retrouvé ou par la municipalité ; ce qui met le propriétaire supposé à l'abri de toute action réelle.

aucune compétition ne s'élevait. Autrement les tribunaux ordinaires auraient statué.

Si le Conservateur prétendait le chiffre de la déclaration exagéré, il fallait avoir recours à la *procédure d'expertise* organisée dans les art. 48 et suiv.

Un expert est nommé par le Conservateur des hypothèques, un autre est choisi par le déclarant; en cas de partage ils nomment un tiers expert. Les experts ne sont pas abandonnés par eux-mêmes; la loi leur trace la besogne et leur indique les principes qui doivent les guider. La concurrence entre des bailleurs et des preneurs, et celle des vendeurs et des acheteurs étant la seule et vraie cause déterminante du prix des choses, les experts se poseront les deux questions suivantes :

Combien tel bien serait-il vendu ?

Combien serait-il loué ?

Pour y répondre, ils se feront donner communication de la déclaration foncière et de toutes pièces justificatives telles que baux, actes translatifs de propriété ou de constitution d'usufruit, extraits des rôles de la contribution foncière; sans que les chiffres fournis par ces documents puisse leur imposer celui qu'ils sont appelés à fixer en leur âme et conscience. Ils ont également le droit de faire une enquête près des personnes qu'ils croiront renseignées; ensuite de quoi ils rédigeront leur rapport sur les lieux, en présence des parties intéressées si celles-ci jugent bon de s'y rendre. Il y aura au moins cinq jours entre le rapport et la tierce expertise. Le tiers expert peut exiger l'absence des parties. Il juge en dernier ressort et est payé de ses frais sur les deniers déposés par le requérant cédules. Les autres s'adressent chacun à celui qui l'a nommé. La taxe des frais est faite par le juge de paix. Le rapport est rédigé

en trois originaux dont la distribution est faite comme pour la déclaration foncière.

Le chiffre fixé par les experts représente la « juste valeur » du bien « exprimée en livres ou monnaie de compte dans le rapport qu'elle avait avec le marc d'argent fin en l'année 1790 », ce qui permet d'avoir des valeurs comparables malgré les variations du titre des monnaies.

La juste valeur n'est pas garantie toute entière par le Conservateur des hypothèques. Il n'est responsable qu'au cas où le prix de vente est insuffisant pour le paiement des cédulas, et celles-ci ne sont établies que sur les trois quarts du prix évalué, ce qui laisse une certaine latitude d'approximation. Puis les cédulas que le propriétaire a gardées en portefeuille, ou qui lui sont revenues, n'entrant pas en concours, augmentent le montant du gage pour celles qui sont lancées dans la circulation. En sorte que leurs porteurs ne devaient pas être aussi inquiets que l'ont prétendu les interprètes du Code hypothécaire. Puis, si la loi n'organisait pas d'ordre de préférences en matière cédulaire, le prêteur pouvait rendre impossible la concurrence de créanciers trop nombreux « en se « faisant délivrer, outre la cédula achetée avec son « prêt, une ou plusieurs autres non endossées ». Ce créancier ne pouvait, sans commettre un faux, détourner de sa destination l'espèce de gage ainsi constitué, et le débiteur se trouvait ainsi matériellement incapable d'épuiser son crédit cédulaire, lequel passait avant toutes les créances postérieures à la réquisition des cédulas.

La garantie de l'estimation officielle, telle que la loi l'organisait, suffisait donc à la sûreté des prêteurs un

peu prudents, et le Conservateur, de son côté, ne devait pas la trouver trop onéreuse. Dans ces conditions, il n'aurait pas eu besoin de recourir au moyen que nous indiquerons plus loin, pour mettre sa responsabilité complètement à couvert.

C. — La Cédule.

Le mot cédule est un des plus anciens de la langue française. Au ^{xiii}^e siècle, il signifie toute espèce d'écrit contenant une obligation, et plus particulièrement une obligation unilatérale sous seing privé. C'est avec cette signification que nous le retrouvons conservé dans l'article 2274 du Code civil. L'article 107 de la Coutume de Paris nous montre la cédule revêtue du caractère hypothécaire. « Cédule privée qui porte promesse de payer emporte hypothèque du jour de la confession ou reconnaissance d'icelle faite en jugement ». En spécialisant encore le sens du mot cédule, on lui fit signifier, dans la loi de Messidor, l'écrit constatant l'obligation hypothécaire contractée par un propriétaire foncier qui prend hypothèque sur soi-même.

Nous avons vu que c'est Veirieu, rapporteur du projet Mengin devant la Législative, qui paraît avoir employé le premier le mot cédule dans son sens technique. Voici comment il le définit (1) : « Les cédules seraient, par la forme de leur transmission, de véritables lettres de change ou plutôt des *billets à ordre* qui ne compromettraient pas la liberté du débiteur, mais qui seraient d'une valeur supérieure à celle des billets à ordre actuellement en usage, soit parce qu'elles

(1) P. 71 de son rapport.

auraient une *double garantie hypothécaire*, après avoir passé dans les Caisses de la Banque, soit parce qu'elles seraient reçues dans toutes les Caisses où l'on pourrait les échanger, à leur échéance, contre d'autres cédules dont le terme serait plus reculé, soit parce que la seule possession de ces effets *produirait un intérêt* (1) équivalent au produit des fonds ruraux... L'argent serait, sans contredit, moins nécessaire, son absence ne serait plus une calamité publique. »

Ainsi, la cédule a été conçue par son auteur comme une valeur monétaire productive d'intérêts. C'est une monnaie représentative, à valeur pleine, parce qu'elle correspond exactement à un droit réel assis sur un bien fonds, et c'est une monnaie différée parce qu'elle n'est réalisable qu'à l'échéance d'un terme. Voilà ses caractères économiques.

Son caractère juridique est d'être un *titre exécutoire*. Il a été développé de la façon suivante, par Mengin, dans une sorte de placard officiel (2) : « Une cédule est réellement une *obligation* portant hypothèque spéciale et offrant plus de sûreté qu'un simple *privilege*. Elle ne peut être créée pour un terme excédant dix années. C'est un titre exécutoire avec lequel le porteur peut, dans le délai de 60 jours, exproprier le débiteur qui ne paierait point. *Inscrite* sur les registres des hypothèques, le porteur n'est obligé à aucune précaution pour la sûreté de son titre. Une cédule se transmet dans la circulation, sans aucuns frais, par la voie de l'*ordre*.

(1) L'intérêt fut supprimé dans le décret de Messidor.

(2) Ce qu'est réellement et politiquement une cédule, par Mengin, agent principal de la Conservation générale des hypothèques, inventeur du Nouveau système des Hypothèques. 7 pages in-8°, imprimerie Dupont (Maison de l'Oratoire.)

L'immeuble sur lequel elle est hypothéquée lui sert de gage suffisant et, dès lors, l'endosseur n'est tenu à aucun recours, excepté au cas de *faux*.

Le conservateur *atteste* au pied de la cédule :
1^o L'existence de l'immeuble sur lequel elle est hypothéquée. 2^o La valeur vénale de l'immeuble d'après le prix du commerce. 3^o La quantité de dettes qui, y compris le montant de la cédule, composent le passif du propriétaire, en sorte que le tout ne puisse excéder les trois quarts de la valeur vénale de l'immeuble. » Il dit ailleurs : « La cédule ajoute aux facilités du propriétaire celles du négociant, et il nous révèle que si le conservateur n'indique point l'origine de la propriété » sur la cédule, c'est pour qu'on ne sache distinguer si elle est domaniale ou nationale (1). Il espère que la résultante de ces deux sûretés sera suffisante pour soutenir le crédit cédulaire. Cette partie de son système a pour but, comme nous l'avons déjà indiqué, de procurer à l'Etat une monnaie de papier en remplacement des assignats.

Cette monnaie nouvelle a sur l'ancienne la double supériorité de l'hypothèque spéciale et du cours libre, ce qui limite forcément son émission, d'une part à l'étendue du gage, et d'autre part aux nécessités de la circulation. C'est pourquoi Réal disait à la fin de son Discours préliminaire de l'an IV : « En deux mots, celui qui conçut la grande et belle idée de mettre

(1) L'indication de l'origine de la propriété n'est point nécessaire dans un régime qui applique la *légalité* germanique, car la propriété s'y trouve toujours sortir de mains de l'Etat et l'Etat peut transférer n'importe quels droits, puisqu'il les possède tous. Mais en France l'Etat n'est pas le propriétaire du sol, il n'en est que le souverain.

en circulation une portion de nos richesses territoriales par la voie des cédules hypothécaires trouva la solution de cette question importante qu'il était impossible de résoudre selon un célèbre auteur. « Quelle est, dans
« un état quelconque, le moyen d'établir une propor-
« tion suffisante entre la masse de son numéraire réel
« ou fictif et celle de ses besoins et de ses affaires? »

De même que l'assignat, la cédule conçue comme une valeur productive d'intérêts perdit ce caractère qui la séparait de la monnaie métallique. Elle ne l'avait déjà plus au 9 Messidor.

Au point de vue pratique une cédule est un titre transmissible par endossement dont voici le modèle en proportions réduites (le modèle officiel est du format in-8° en hauteur et in-folio en largeur) :

(Voyez ci-contre)

La cédule est détachée d'un registre à souche tenu par le conservateur des hypothèques et revêtue au moins de deux signatures : celle du conservateur et celle du requérant ou de son fondé de procuration spéciale (art. 8). Tout propriétaire, dont le bien offre une valeur libre suffisante, en obtient la délivrance trente jours après en avoir fait la réquisition (art. 80). Le fractionnement en coupures, de cette valeur libre, est fait conformément aux indications de la réquisition. Ces coupures sont égales en rang au lieu d'être sériées comme les Handfesten, les sous-ordres n'étant point admis en matière cédulaire.

Aussitôt la délivrance des cédules, le propriétaire en a la libre disposition et leur circulation n'est arrêtée par aucune opposition (art. 88). Leur cession se réalise par l'endossement de chacune d'elles, mais cet endosse-

(SOUCHE ORIGINALE.)

Céleus de l'an n° fe du registre
Département d
District d
Arrondissement d
Canton d
Commune d
Delivrée le l'an
n° fe au registre
Payable le
l'an souscrite par
âge de
demeurant à
propriétaire de biens territoriaux dans
l commune de
de valeur capitale de
(Signature du débiteur.)
(Signature du conservateur.)

CÉDULE HYPOTHÉCAIRE.

CÉDULE HYPOTHÉCAIRE DE

livres,

Requise le l'an n° fe du registre
Département d
Arrondissement d
Commune d
Delivrée le l'an n° fe du registre
Au âge de l'an préfet, je soussigné
demeurant à
biens territoriaux, à l'ordre du citoyen dénommé au dos, la somme de
en monnaie correspondante au marc d'argent fin, valeur reçue de la même manière.
A
française, une et indivisible.
(Signature du débiteur.)
Je soussigné, conservateur des hypothèques de l'arrondissement
d responsabilité, 1° que l citoyen au bureau d
de la somme de a sousscrit, en ma présence, la cédule ci-dessus,
2° Qu' l est propriétaire dans l commune d payable le
3° Que ces biens sont cotisés à de contribution foncière par an;
4° Qu'ils sont de valeur capitale de suivant s déclaration
foncière de
5° Que les hypothèques inscrites sur ces biens, ayant une date antérieure à la réquisition de la
cédule ci-dessus, sont de la somme de faisant avec ladite cédule
celle de
En sorte que lesdits biens offrent une valeur libre de
A
française, une et indivisible.
Inscrit le l'an de la République
audit an, n° fe du registre.
Enregistré à l'an
n° fe
(Signature du conservateur.)
(Signature du préposé.)

(Signatures du débiteur et du conservateur.)

CÉDULE HYPOTHÉCAIRE.

DOUBLE SOUCHE.

Même modèle que pour le talon original.

(Signatures du débiteur et du conservateur.)

[illegible]

ment n'a pas les caractères de l'endossement commercial. Il ne donne lieu « à *aucun recours d'un endosseur à l'autre* excepté seulement en cas de faux » (art. 36). Cette disposition facilite la circulation de la cédule en l'appuyant sur la seule base du crédit réel, et fait rentrer la cession dans le mode civil du seing privé.

La cession de l'hypothèque en dehors de la forme notariée n'a rien qui doive inspirer des craintes ; car, à l'origine de la création de l'hypothèque, il y a l'acte public du conservateur des hypothèques dont l'autorité est au moins égale à celle d'un officier ministériel ordinaire, et qui s'entoure de garanties assez sérieuses (1) pour que désormais l'on puisse se passer de formalités à chaque transmission nouvelle. C'est là tout le secret de la mobilisation.

L'hypothèque, ainsi constituée, garantit l'ensemble des cédules, et elle a son rang comme toute autre hypothèque. Cela est indiqué dans l'article 79 ; dans la pratique, elle diffère seulement des autres hypothèques par une simplification des délais d'exécution (art. 203). Mais elle présente au point de vue de la théorie un caractère extrêmement remarquable qui l'a fait comparer avec la Grundschild prussienne (2) l'AUTONOMIE.

On explique généralement cette expression en disant que l'hypothèque mobilière est *indépendante* de sa créance. Nous prétendons, au contraire, que *dans la loi de Messidor l'autonomie de l'hypothèque résulte de son identification avec sa créance*. Prouvons-le par des textes :

L'article 42 décide qu'il sera tenu registre des

(1) Déclaration foncière, expertise, enregistrement.

(2) V. Gide : *Annuaire de Législation étrangère*, 2^e année, p. 214.

requisitions de cédules, et l'art. 79, que les cédules confèrent l'hypothèque à la date de cette requisition. L'hypothèque est donc constituée à cette date (1), sous condition que le propriétaire justifiera d'une « valeur libre » correspondante. Cette condition est en même temps suspensive et résolutoire suivant qu'on se place au point de vue de la personne du propriétaire ou de celle du créancier.

Deux personnalités sont produites par une sorte de *dédoublement* en vertu d'une fiction légale indiquée dans l'art. 36 par les mots : « prendre hypothèque *sur soi-même*. » La fiction cesse d'elle-même après « un temps déterminé qui ne peut excéder dix années. » Il faut alors, pour la renouveler, répéter les mêmes formalités (art. 217).

L'avènement de la condition a lieu le trentième jour qui suit la requisition (art. 80). A partir de cette époque, l'hypothèque a la plénitude de son existence, bien qu'il n'y ait encore d'autre créancier que le propriétaire lui-même. Celui-ci possède sur sa propre chose « un droit réel distinct du droit de propriété », et ces deux droits sont indépendants au point qu'il peut céder l'un des deux et se réserver l'autre. Chacun même a son mode spécial de cession.

C'est la coexistence de ces deux droits qui limite l'étendue de la mobilisation du sol dans la loi de Mes-

(1) L'article 78 suppose le cas où la cédule aurait été délivrée par le conservateur dans le mois de sa requisition, et il n'en prononce pas la nullité. Il se contente de rendre le conservateur responsable. Or, cette responsabilité (évidemment civile) ne peut être appliquée que si un dommage a été causé. Si cette cédule est payée à l'échéance, elle aura eu son plein effet. Elle est donc valable au moins jusqu'à annulation.

sidor. Quand la mobilisation est complète, comme dans le régime de Brême, l'hypothèque disparaît, remplacée par le gage mobilier. Le droit de propriété subit alors, suivant la définition que nous en avons donnée, une transformation juridique ; la dette foncière devient « un démembrement de la propriété (1) » au lieu d'être « une charge de la propriété. » — L'hypothèque mobilisée reste un droit réel immobilier, accessoire d'une créance, opposable au propriétaire (2), qui tend directement à faire recouvrer une somme d'argent ; l'innovation de Messidor consiste à avoir spécialisé la garantie réelle en supprimant le recours subsidiaire sur le reste du patrimoine, et à avoir affranchi la créance des formes qui s'opposaient à sa cession rapide et multipliée.

La cédule est une créance représentative d'une somme d'argent ; mais le débiteur a la faculté de se libérer en abandonnant son gage (art. 110), et si le prix de ce gage réalisé par voie d'enchères n'est pas suffisant, le créancier a seulement un recours contre la caution qui n'est autre que le conservateur des hypothèques (art. 36 primo, art. 252 et suiv.). En pratique, c'est comme si la terre elle-même était débitrice, tant son propriétaire est à l'abri de poursuites personnelles, mais l'intitulé de la cédule : « Je m'oblige à payer sur la valeur de mes biens territoriaux....., » montre bien que la personne du propriétaire contracte une dette. Et

(1) C'est à tort qu'on a prétendu trouver ce caractère dans l'hypothèque romaine ; « il est vrai qu'elle altère la propriété en supprimant le *jus abutendi*, mais cela n'est pas suffisant, car il n'y a translation au créancier d'aucun des éléments qui constituent le droit de propriété. » (M. Bufnoir à son cours).

(2) Nous admettons avec les meilleurs auteurs, que l'hypothèque romaine constitue un droit immobilier, bien qu'elle tendant à procurer la possession d'une chose mobilière.

l'art. 110 qui présente l'expropriation forcée comme un *recours* à défaut de paiement, indique qu'il y a un débiteur principal qui n'est pas la terre. Le débiteur est toujours le propriétaire, le créancier peut être toute autre personne. Le propriétaire se dépouille de son titre de créancier quand il négocie la cédula; et le contrat qui se forme alors n'est pas un prêt, mais une vente, l'objet de la vente étant la créance hypothécaire. Si l'on n'admet pas cette théorie, il faut rayer de la loi l'expression d'hypothèque sur soi-même.

C'est ce qu'a oublié M. Challamel quand il a imaginé son système de la double rétroactivité. Il avoue bien la créance *fictive*, mais il confond le sens de « fictive » avec celui d'« imaginaire. » Pour nous, les fictions de droit sont plus que des apparences; ce sont des entités légales très réelles, et leur existence juridique peut précéder comme ici leur existence matérielle. Comme conséquence de sa théorie, M. Challamel en est arrivé à dire que « l'hypothèque cédulaire résultait d'un acte sous seing privé (1). » C'est confondre la cession de l'hypothèque avec sa constitution.

En résumé, l'hypothèque autonome de la loi de Messidor n'est point une hypothèque indépendante de sa créance; « c'est une hypothèque constituée en garantie d'une créance fictive qui deviendra réelle lors « de sa première cession ». Une telle créance n'étant créée que pour fournir un *substratum* à l'hypothèque, a son existence liée à celle de cette hypothèque. Les deux droits forment un tout pratiquement indivisible, soumis aux mêmes causes d'extinction qui sont : l'échéance du

(1) Page 50. Pour le développement de la théorie de M. Challamel, voyez pages 39 et suiv. (Cession des créances hypothécaires).

terme, et la radiation exécutée en vertu du double consentement du créancier et du propriétaire (1).

Quand cette radiation sera demandée, le conservateur aura soin de se faire remettre le titre pour l'anéantir (art. 122), et lorsque le terme sera atteint, la créance et l'inscription se trouveront par le fait périmées.

Quant au paiement, nous soutenons qu'il ne peut avoir par lui-même que les conséquences d'une cession; il est conforme à l'esprit de la loi que le titre hypothécaire conserve sa force de circulation jusqu'au terme indiqué tant dans son propre texte que sur le registre des inscriptions. En effet, la quittance donnée par le créancier en dehors de la cédule, ne peut avoir aucun effet relativement aux tiers porteurs; et nous ne voyons pas comment la quittance sur la cédule même pourrait intervenir régulièrement, car les formules qui couvrent le verso, sont toutes des formules d'endossement; aucune place n'est réservée pour la décharge.

Si le propriétaire ne juge pas à propos de faire endosser à son ordre la cédule acquittée, pour prouver aux futurs cessionnaires qu'il a déjà rempli une fois son obligation, il peut se contenter d'un endossement en blanc, et même de la remise pure et simple du titre au cas où celui-ci serait arrivé à son échéance ou que lui-même ne désirerait plus faire usage de cet instrument de crédit. Avec cette précaution, il ne sera pas exposé à payer deux fois.

M. Challamel est allé plus loin. Il a prétendu que « le paiement de la cédule à son échéance laisse sur-

(1) Ce double consentement se rencontrera le plus souvent quand le propriétaire aura acquis la qualité de créancier par suite d'un endossement ramenant le titre à son ordre.

vivre l'hypothèque cédulaire » (1). C'est une conséquence de sa théorie sur l'indépendance absolue de l'hypothèque, qui durerait toujours 10 ans, sauf radiation. Nous la croyons en contradiction formelle avec le texte de l'article 36 qui donne le terme de 10 ans comme un maximum dans lequel doit rentrer le « terme déterminé » et ajoute que la « faculté de prendre hypothèque sur soi-même », se réalisera « par la voie des cédules hypothécaires ». C'est donc le terme indiqué dans la cédule qui sera le terme de l'hypothèque, et dans le cas où plusieurs cédules auront été prises avec des échéances différentes, nous dirons que chacune a son hypothèque distincte quoique colloquée au même rang que les autres. L'article 217 ne parle, il est vrai, que de la prescription des « créances », mais remarquez qu'il est placé sous la rubrique du chapitre VII : « De l'extinction des hypothèques », et que le premier article de ce chapitre dit : « L'hypothèque s'éteint..... par la prescription. »

D'ailleurs, s'il y avait doute, l'interprétation du texte devrait se faire en notre faveur, en vertu du principe que les fictions sont de droit étroit. Le décret de Messidor ne fut pas aussi radical qu'on l'a prétendu : comme presque toutes les lois votées par une Assemblée composée d'éléments divers, il fut le résultat d'une transaction entre les principes admis et les théories nouvelles ; et c'est aux premiers qu'il faut se rapporter pour combler ses lacunes, car les innovations ne se présument pas. La même réserve d'interprétation a fait décider que le propriétaire possesseur d'une cédule

(1) P. 61.

ne serait pas admis à la collocation en qualité de créancier.

Nous regrettons que le décret de Messidor se soit arrêté à moitié chemin de la mobilisation du sol ; nous sommes d'accord avec M. Challamel quand il dit que la durée des cédules aurait dû être illimitée ou tout au moins renouvelable par inscription dans les dix ans, et indépendante des créances, de façon à posséder sa complète autonomie. Cependant nous lui savons gré d'avoir su, à défaut de principe général consacrer le principe restreint, et tel quel, nous le trouvons suffisamment logique avec lui-même.

Il nous reste à énumérer sommairement les simplifications apportées par la loi de Messidor dans les voies d'exécution. D'après l'article 110, tout créancier hypothécaire et tout porteur de cédules dont la créance est exigible doit faire à son débiteur un commandement de payer, et, vingt jours après, peut commencer la procédure d'expropriation.

L'adjudication est précédée d'affiches dont le procès-verbal doit être notifié au débiteur et au Conservateur des hypothèques. L'affichage dure un mois : le Conservateur est invité à assister à la vente (art. 135) et doit provoquer une nouvelle mise aux enchères, à 20 jours, si la première adjudication ne lui paraît pas fournir un prix suffisant pour payer tous les créanciers (art. 145).

« L'adjudication définitive rend l'adjudicataire propriétaire *incommutable* des biens qui en sont l'objet, nonobstant toutes revendications ou oppositions afin de distraire, qui n'auraient pas été vidées avant ladite adjudication, lesquelles sont converties de plein droit en indemnité sur le prix. » (art. 149.)

Ce prix devait être déposé au bureau du district dans

les 40 jours, et l'acquéreur était ainsi libéré de toutes les charges réelles rachetables.

C'était une purge rendant au bien son « état naissant » et permettant aux intéressés de vérifier la situation d'une propriété quelconque sans être forcés de remonter plus loin que la dernière adjudication. Il était ensuite procédé à l'ordre et distribution du prix de vente par le juge de paix du canton (art. 160) sur les documents fournis par la conservation des hypothèques (art. 162).

Les porteurs de cédules pouvaient se faire colloquer sans délai (art. 203); les autres créanciers devaient attendre l'expiration du mois pendant lequel se réglaient les demandes en revendication réduites à une indemnité sur le prix. Les oppositions en sous-ordre devaient se produire pendant le même délai (art. 197). La distribution se faisait au moyen de mandats de paiement délivrés par le juge de paix. C'est sur un mandat de même sorte que le saisi touchait le résidu du prix s'il en restait un. Une prescription de trente ans libérait de tout compte le dépositaire des deniers (art. 208).

Cette procédure de purge était spéciale à l'expropriation forcée; l'article 105 ne donnait aucun moyen de s'assurer la propriété absolument incommutable à la suite d'une expropriation volontaire (1).

(1) M. Pont (Priv. et hyp., t. 2, n° 1263) a écrit à tort que le décret de messidor organisait la procédure de purge.

Il visait probablement l'article 103 qui porte que « toutes créances hypothécaires deviennent exigibles nonobstant les termes accordés ou l'aliénation des capitaux s'il y a expropriation volontaire ou forcée des biens qui leur servent d'hypothèque ». S'il cite l'article 105, c'est pour montrer combien cette procédure primitive de purge était défectueuse dans ses effets. La véritable purge fut établie par la loi du 21 nivôse an IV.

§ IV. — Sort de la loi du 9 messidor et critique dont elle a été l'objet

Les rédacteurs du Code hypothécaire avaient compris qu'une loi de cette importance ne pouvait recevoir immédiatement son exécution complète. Plusieurs de ses dispositions apportaient des modifications si radicales dans l'organisation de la propriété foncière qu'il fallait un certain temps pour les faire pénétrer dans l'esprit du peuple. Jusque-là, l'application du principe *nemo jus ignorare censetur* eut produit des injustices criantes.

Le texte même de la loi ajournait son effet obligatoire au 1^{er} nivôse an IV (1), six mois paraissant suffisants pour permettre au public d'apprécier les avantages de la législation nouvelle. Cette date fut successivement prorogée : par la loi du 26 frimaire an IV, jusqu'au 1^{er} germinal suivant ; par la loi du 19 ventôse an IV, jusqu'au 1^{er} messidor an V, par la loi du 19 prairial an IV, jusqu'au 1^{er} brumaire an V, et par la loi du 28 vendémiaire an V, « jusqu'à la publication de la loi qui statuera définitivement sur les modifications dont celle du 9 messidor est susceptible ».

Dans l'intervalle était survenue, à la date du 21 nivôse an IV, une loi additionnelle au code hypothécaire qui organisait provisoirement la procédure de purge

(1) Le mot ventôse qui se trouve dans l'article premier est le résultat d'une erreur rectifiée par le décret du 30 vendémiaire. — Un délai spécial était accordé par l'article 267 à certains créanciers ; ce délai fut étendu par la loi du 26 frimaire an IV, jusqu'à une époque indéfinie.

par une sorte d'adaptation de l'édit de 1771 à la nouvelle organisation administrative. Cette loi fut obligatoire jusqu'au 11 brumaire an VII.

On a singulièrement dénaturé le caractère de ces prorogations successives en prétendant que la loi de messidor n'avait jamais été exécutée. Cette prétention cherche à s'appuyer sur un arrêt de la Cour de cassation du 26 janvier 1807 (1). Mais l'autorité de l'arrêt perd toute son importance si l'on remarque que le considérant invoqué n'a point servi de base à la décision de la Cour suprême.

« Attendu, dit-elle, que si les prorogations successives de cette loi en ont entièrement anéanti les effets, les arguments qui en ont été déduits étaient surabondants et que l'arrêt se soutient par les motifs adoptés en matière de tradition. »

Ce qu'il est vrai de dire, c'est que la loi de Messidor n'a jamais revêtu qu'un caractère facultatif; mais n'est-ce pas précisément le caractère essentiel de l'act Torrens ?

Le code hypothécaire a fonctionné, et s'il faut des preuves à l'appui, nous les trouverons :

1^o Dans l'article 37 de la loi de brumaire qui assure l'effet des inscriptions prises conformément à la loi du 9 messidor an III.

2^o Dans une brochure que nous pouvons considérer comme un document officiel, puisque son auteur est Jollivet, alors conservateur général des hypothèques (2). Cette brochure contient le « Tableau des inscriptions faites par les conservateurs particuliers des hypothèques ».

(1) Sirey 7, 1, 207 Crivilly (Ancienne collection).

(2) Le nouveau régime démontré praticable par l'expérience.

ques en vertu de la loi du 9 messidor an III dans les départements de la République dont les états sont parvenus au Bureau de la Conservation générale, à la date du 19 floréal an IV » Il en résulte que dans un ensemble de 543 bureaux (répartis entre 87 départements), il a été fait 681 déclarations foncières, et 35,545 inscriptions de créances. Le département du Lot fournit à lui seul 290 déclarations foncières, l'Ain 91, l'Aveyron 50, le Nord 34, la Somme 28. La Seine n'en a aucune. — Pour les inscriptions de créances, le département qui tient la tête, est celui des Bouches-du-Rhône, avec un chiffre de 6,978, puis vient le Nord avec 2,410.

3^o Quant aux *Cédules* hypothécaires, Mengin, qui avait été nommé par Jollivet agent principal de la Conservation générale des hypothèques, nous apprend dans une de ses publications (1) qu'il en a été délivré en remplacement de créances privilégiées.

4^o Certaines parties de la République avaient accepté la loi de Messidor avec une faveur toute particulière. Suivant un rapport fait au Conservateur général des hypothèques par le citoyen Lequoy, envoyé dans la ci-devant Belgique, « le nouveau régime hypothécaire y est déjà préféré par les citoyens de ce pays qui l'ont déjà préféré à leurs usages » (2). A Nantes, un citoyen du nom de Garreau, ex-procureur de la Commune, faisait de la propagande pour les cédules qu'il regardait comme le seul moyen de réparer les maux causés par la guerre de Vendée à la propriété foncière (3). Enfin, ce même Jollivet publia au mois de ventôse

(1) Ce qu'est réellement et politiquement une cédule (Note de la page 1).

(2) Jollivet, loc. cit.

(3) Ibid.

an IV une Instruction « de la Conservation générale des hypothèques » destinée à vulgariser la nouvelle institution (1).

Le Code hypothécaire fut donc soumis au contrôle d'une application réelle. Cette épreuve tourna-t-elle à son déshonneur? Nous ne saurions l'admettre, car parmi les reproches que lui firent ses adversaires, on ne voit jamais alléguer le mal qu'il a produit, mais le mal qu'on prétend qu'il doit produire.

Maintenant nous devons rechercher les raisons pour lesquelles il ne fonctionna pas davantage.

La seule qu'on donne généralement est tirée des imperfections mêmes du Code. Nous ne faisons aucune difficulté à admettre quelle contient une part de vérité : la garantie imposée au conservateur qui avait reçu la déclaration foncière pouvait ralentir son zèle ; et d'un autre côté, le propriétaire ayant intérêt à faire monter au chiffre le plus haut possible la valeur de son bien officiellement constatée, il devait se produire des difficultés et surtout des lenteurs dans l'estimation des biens. Mais il y a loin de ces inconvénients à la conclusion qu'on en tire que « le décret de messidor était impraticable » (2). Nous avons montré qu'il a reçu tout au moins un commencement d'exécution. Mais on ajoute : « à l'égard des conservateurs la responsabilité était écrasante, à l'égard des personnes garanties, elle était illusoire » (3). Lorsqu'on parle de la responsabilité écrasante de quelqu'un qui joue le rôle d'assureur, il ne suffit pas de citer des cas, comme celui de l'art. 144,

(1) In-4° de 22 p. A Paris, imprimerie de la République, ventôse an IV.

(2) Challamel, p. 72.

(3) Ibid.

dans lesquels la perte subie doit être considérable. Il faut établir une balance des profits et pertes et faire entrer en ligne de compte, non-seulement l'importance, mais aussi la fréquence respective de ces deux éléments. Or, les conservateurs percevaient un tant pour cent qui devait non-seulement les rémunérer de leur travail, mais encore les indemniser des pertes subies à raison de leur garantie. Nous ne pouvons dire si, au bout d'une longue période de fonctionnement du Code hypothécaire, les conservateurs auraient été ruinés; mais si l'accident fut devenu imminent, il aurait prouvé tout simplement qu'il fallait augmenter leurs salaires. Et nous verrons au contraire, lors de la discussion pour la réforme du Code, des orateurs comme Eude et Rouzet faire preuve, à l'égard du Conservateur général, d'une jalousie comme on en accorde aux personnes qui s'enrichissent trop vite. Dira-t-on que l'importance des intérêts en jeu rendait la garantie illusoire pour les personnes qu'elle devait couvrir? Pas davantage car un homme qui ne cesse de s'enrichir doit être considéré comme le meilleur des débiteurs. Puis on oublie le cautionnement fourni par ces fonctionnaires qui formaient, suivant Réal (1), un total de 15 millions.

On a encore reproché aux cédules de n'être pas, par elles-mêmes, productives d'intérêts. Mais M. Challamel a fort bien montré que les prêteurs, désirant se procurer un titre portant intérêts, pouvaient l'obtenir par deux moyens : 1° en faisant « compléter le titre cédule par une reconnaissance sous seing privé portant obligation de servir des intérêts à termes fixes au por-

(1) Discours préliminaire d'un projet de réforme hypothécaire (fructidor an IV).

teur de la cédule », 2^o en se faisant « transmettre les cédules pour un prix inférieur à leur valeur nominale, le prêteur bénéficiant, lors du remboursement, de cette différence » ; les intérêts auraient été représentés par l'augmentation progressive du prix à chaque négociation, ce prix devant se confondre, avec la valeur nominale, à une époque prochaine du remboursement. Nous n'admettons pas que ce second procédé aurait mené à l'usure, car le décompte des intérêts à tant pour cent est très facile à établir mathématiquement, et il n'était pas plus difficile d'exagérer le taux dans le premier cas que dans le second. Quant à la dissimulation du prix réel, elle aurait eu lieu forcément dans les deux cas si une loi avait imposé aux cédules une valeur officielle supérieure à la confiance qu'elles inspiraient. Mais une telle disposition aurait été contraire à l'esprit du régime cédulaire tel qu'il apparaît dans les écrits de son auteur Mengin.

C'est d'après cet esprit et pour bien séparer le crédit cédulaire du crédit de l'Etat, qu'il organisa la garantie des Conservateurs. S'il ne s'était agi que de mobiliser les fortunes particulières, on aurait pu assurément laisser aux particuliers le soin de négocier, au prix qu'ils auraient trouvé, une portion aliquote de leur propriété. Mais n'oublions pas qu'à l'époque du décret de Messidor, la monétisation des domaines nationaux s'imposait comme une nécessité patriotique. Cette idée, que nous avons déjà indiquée, se trouve exposée de la façon suivante par Mengin (1) : « La cédule peut donner de la consistance au crédit des acquéreurs de

(1) De la Garantie des biens nationaux ou du crédit de l'Etat sur ses domaines,

biens nationaux en le confondant par une mesure générale avec celui des possesseurs de biens patrimoniaux. La cédula n'indique pas l'origine nationale ou patrimoniale du gage. Il en résulte une confusion d'intérêts entre les propriétaires d'immeubles patrimoniaux et les acquéreurs de biens nationaux. Leurs deux crédits sont solidaires et alors la cédula se met en travers des projets de ceux [les émigrés] qui voudraient empêcher leurs biens de se négocier, et les racheter à vil prix... si l'on craint que l'État cédula les biens nationaux au lieu de les vendre ; c'est bien simple, qu'il se l'interdise par une loi. »

Cette dernière phrase nous découvre toute la théorie de Mengin en matière de crédit public : à la mobilisation directe par voie d'assignats ou monétisation nationale, il substituait, comme la seule solution économique, la faculté assurée aux particuliers de pouvoir faire argent du bien national dès qu'ils l'auraient acquis. C'est un nouvel état de son système dans lequel il se passe de la Banque hypothécaire, même à l'égard des biens nationaux. Mengin a toujours repoussé l'utopie d'un crédit patriotique : « Pour peu, dit-il, que le crédit cédulaire soit soupçonné dépendant du Gouvernement, il s'évanouira » (1), et il conclut que, comme la Nation ne saurait se faire payer une garantie qu'elle ne donne pas, « tout le revenu susceptible d'entrer dans le Trésor public est réservé à la Nation dans la perception du droit d'enregistrement ». Si les frais, malgré cela, sont encore lourds (2), c'est qu'ils

(1) Principes de finances d'un peuple agricole et commerçant.

(2) Jollivet, dans ses « Développements sur le régime hypothécaire », démontre que les frais d'une cédula de 10,000 francs ne dépassent pas 78 fr. 6 décimes (p. 11).

constituent une prime d'assurance versée au Conservateur des hypothèques.

Nous voyons, maintenant, à quoi sert, dans la machine imaginée par Mengin, ce rouage dont on lui a reproché l'importance. Le Conservateur des hypothèques soutient l'échafaudage du crédit foncier privé, sur lequel repose, à son tour, le crédit public. Cette combinaison peut sembler démesurément hardie ; mais l'est-elle davantage que celle qui fait tenir tout le crédit d'une Nation comme l'Angleterre sur l'étroite plateforme de la suprême réserve métallique ? Cependant, cela fonctionne sous nos yeux. Et d'ailleurs, comme nous l'avons dit tout à l'heure, la restauration du crédit public s'imposait comme l'élément obligatoire de tous les systèmes d'alors. Ainsi s'explique la façon dont notre auteur s'applaudit, dans l'ouvrage déjà cité, d'avoir trouvé cette solution : « Le principal mérite du Code, pour assurer le crédit auquel il donne naissance, est la certitude d'une garantie facile à exercer contre le fonctionnaire qui aurait, par sa signature, autorisé la cédulisation d'une cédule dont le gage qu'elle annonce ne se trouverait pas, en définitif, suffisant pour le paiement. »

Il est probable que si l'on avait laissé la loi fonctionner librement, il se serait formé autour du conservateur une école d'experts qui auraient toujours estimé le bien, suivant une égale proportion, au-dessous de sa valeur réelle ; et le propriétaire aurait pu faire cédule son bien pour une somme un peu inférieure à celle fixée par la loi. Ainsi, en admettant (ce que nous ne faisons pas) que la garantie du conservateur fût un défaut de la loi, ce défaut devait se corriger de lui-même dans la pratique. Suivant Crassous, l'opinion

publique avait signalé plusieurs lacunes et imperfections dans la loi (en particulier, l'absence de purge qui fut réparée peu après). L'opinion publique suivait donc avec intérêt l'application de la loi de Messidor, et dans ces conditions, cette loi aurait fini par triompher de la routine, si sa courte existence lui en avait laissé le temps.

Ceci nous amène à rechercher les prétextes et les véritables raisons qui ont déterminé, après plusieurs prorogations successives, la renonciation complète aux principes du crédit cédulaire.

L'adoption du Code hypothécaire avait passé inaperçue au milieu des préoccupations politiques de la Convention. Mais dès qu'on vit la nouvelle institution fonctionner, il se dessina parmi les législateurs un courant d'opinion défavorable à la loi nouvelle.

Quels en étaient les secrets mobiles ? Nous avons pu en découvrir trois : une jalousie mal dissimulée contre le système admis à l'exclusion des autres, et surtout contre le haut fonctionnaire qui en dirigeait l'exécution (1); le désir d'une revanche pour les partisans de la clandestinité hypothécaire (2); et la tactique

(1) Rapport fait par J.-François Eudes au nom de la commission chargée de la révision du Code hypothécaire : P. 25 : « Le conservateur général des hypothèques est une espèce d'être amphibie qu'on peut considérer comme le surintendant de toutes les fortunes territoriales de la République... » — Rapport de Gibert Desmolières sur la situation des finances (séance du 26 prairial an V) : « Le régime hypothécaire nous a paru embarrassé de formes, trop lié à l'ordre civil, fort utile pour le Conservateur général, onéreux pour les débiteurs, dangereux pour la République puisqu'il met dans une même main la conscience de toutes les fortunes particulières. »

(2) Voyez, deux pages plus bas, la citation de Gibert Desmolières.

des amis de émigrés qui consistait à empêcher par tous les moyens possibles la circulation des biens nationaux et leur monétisation. D'après une pensée juste, après tout, pour celui qui a été dépossédé, le territoire confisqué sur les privilégiés devait rester un bien maudit sur lequel ne s'élèverait aucun crédit. Semblable à une terre excommuniée, il ne devait rien produire. « Il ne faut pas se faire illusion, disait Mengin dans ses Principes de finances, les obstacles qu'on élève ont une *cause secrète.....*, » c'est que « la cédule peut donner de la consistance au crédit des acquéreurs de biens nationaux. »

Mais de pareils motifs sont de ceux qu'on n'avoue pas. On feignait de voir dans les cédules une réédition des assignats; on agitait le fantôme de la mobilisation à outrance, on montrait les fortunes immobilières livrées en pâture à l'agiotage, comme les fortunes mobilières au temps du système de Law : « C'est le système de Law dans les mains d'Anacharsis Clootz, » disait le député Jourdan le 11 nivôse an V. Certains esprits plus patriotes que financiers, avaient découvert que « ce système offrirait en outre le moyen le plus sûr pour favoriser l'émigration et faire passer en même temps nos richesses dans les mains de nos ennemis (1). On avait beau leur répondre qu'il était aussi facile à ceux qui nourrissaient des projets d'émigration d'hypothéquer leurs biens, ou de les vendre que de les cédule, ils persistaient à affirmer que Pitt allait dévorer notre territoire après avoir pompé notre or (2). Puis on invoquait

(1) Rapport de Jean-François Eudes au Conseil des Cinq-Cents le 11 germinal an IV.

(2) On ne voulait pas comprendre qu'en pompant notre papier, il nous rendrait notre or.

l'intérêt fiscal : le nouveau régime « nuirait au droit d'enregistrement en dispensant d'une foule d'actes notariés, » et on ajoutait à ce propos qu'en lui substituant la généralisation de l'édit de 1771, on pourrait se « procurer trois millions d'amélioration (1). » Enfin, on avait trouvé l'argument suivant pour faire voter la loi du 26 frimaire et celle du 14 ventôse an IV : « Les Génois devaient apporter au trésor public « au moins cent millions de numéraire » pour la transcription de leurs actes. » Le numéraire, à cette époque, exerçait une puissance de séduction irrésistible. La prédiction ne se réalisa pas, mais les adversaires de la loi de Messidor n'en avaient pas moins remporté deux victoires qui les encourageaient à continuer la lutte.

Elle se poursuivit avec acharnement pendant les quinze premiers mois du Directoire. Les deux camps comptaient des combattants de valeur. Parmi les *cédu-listes* (l'expression est de l'époque), se trouvaient les représentants du peuple Woussen (Jean François), Réal de l'Isère, Crassous de l'Hérault, Thibault du Cantal. Dans le parti contraire étaient Daubermesnil du Tarn, Eude de l'Eure, Rouzet de la Haute-Garonne, Jourdan des Bouches-de-Rhône, etc. (2). En dehors des deux conseils la question était agitée par les hommes compétents, entres lesquels il faut citer Saint-Aubin professeur de législation aux écoles centrales du département de la Seine (3).

(1) Gibert Desmolières : Rapport sur la situation des finances (26 prairial an V), p. 12.

(2) Le texte de leurs rapports, discours et opinions se trouve dans la collection Rondonneau (tomes II, III et IV).

(3) Rentiers et inscriptions au Grand Livre. (Il insiste sur la nécessité d'établir une circulation rapide des richesses foncières. En An-

Mengin, l'auteur du nouveau régime éleva plusieurs fois la voix pour le défendre (1). Il regardait comme son principal adversaire le citoyen Gibert Desmolières dont nous avons déjà reproduit plusieurs arguments. C'est ce dernier qui paraît avoir formulé le premier le reproche « mobilisation » qu'on opposera désormais à la loi lorsqu'on voudra se dispenser de la discuter. Mengin développant toujours son système le présentait maintenant comme particulièrement avangeux au point de vue de la *circulation des richesses*. « Le nouveau code, disait-il dans sa Garantie des biens nationaux, repose sur un seul principe, la publicité des hypothèques. A ce principe est liée la sûreté des conventions qui, elle-même, opère la baisse de l'intérêt de l'argent et la rapidité de la circulation. » Puis la faveur accordée naguère à l'impôt foncier commençant à se tourner vers les impôts indirects, conduisit l'auteur du Crédit cédulaire à le présenter sous un jour nouveau. Nous lisons dans sa brochure de l'an VIII : « Les moyens d'un tel plan reposent essentiellement sur la rapidité de la circulation; elle est mue par la sûreté des conventions qui fournissent elles-mêmes et augmentent la matière imposable et la consommation d'où naît la reproduction, c'est-à-dire l'accroissement de la matière imposable. » Sa maxime est : « multiplier la matière imposable plutôt que les impôts. »

gleterre, dit-il, on a tout imposé, jusqu'à l'air et la lumière, excepté le transfert).

(1) De la garantie des biens nationaux ou du crédit de l'Etat sur ses domaines (an V).

Discours sur les Finances (Thermidor an V).

Principes de finances d'un peuple agricole et commerçant.

Plan de finances, extrait d'un ouvrage ayant pour titre « Recherches historiques sur les Finances et le Crédit public » (Vendémiaire an VIII).

La victoire resta longtemps douteuse entre les deux partis. En Floréal an IV, les adversaires du décret de Messidor, ayant obtenu la majorité dans la commission de réforme hypothécaire, proposèrent le retrait total du Code de l'an III. Mais le gouvernement était favorable au nouveau régime (1). Un arrêté du conseil en date du 2 prairial an IV, déclara qu'il n'y avait pas lieu de délibérer sur le rapport présenté par Eudes, et forma une nouvelle commission chargée uniquement de proposer les améliorations, dont le Code était susceptible. Après un certain nombre de péripéties de ce genre on en vint à proposer de part et d'autre un retour en arrière. Une proposition fut faite par le représentant du peuple Cochet à la séance du 2 nivôse an VI (2), tendant à étendre à toute la France le régime des pays de nantissement, tandis que d'autres voulaient généraliser à sa place les dispositions de l'édit de 1771 (3).

Le principe de la publicité des hypothèques se maintint en sacrifiant le crédit cédulaire. Le projet de résolution présenté par Réal au mois de pluviôse an V indique cette séparation qui permettra d'aboutir à la loi de l'an VII. « Sans doute, dit ce rapport, il eut été à désirer que le temps et les circonstances eussent permis de discuter et adopter dès à présent, un système complet et uniforme sur les Différentes manières d'acquérir l'hypothèque, de déterminer les biens qui en sont susceptibles, d'en régler les effets et la durée ; mais

(1) Le directoire s'efforçait même d'organiser officieusement la fameuse banque qui devait compléter le régime cédulaire (Opinion de Jourdan, le 11 nivôse an V).

(2) Collection Rondonneau, t. III, p. 4.

(3) Projet Dupenty présenté le 13 ventôse an V (Coll. Rondonneau, t. II, p. 249).

puisque'il est vrai que ces questions sont liées à d'autres branches de la législation civile, telles que la nature des actions, leur durée, leur prescription, etc.; il paraît naturel d'en renvoyer l'examen à la discussion des parties du Code civil qui y sont analogues. Toutefois, si nous ne pouvons en ce moment rendre uniforme la législation civile des hypothèques et atteindre le mieux possible; il faut au moins rendre uniforme le *régime matériel des hypothèques* et en ordonner la publicité, c'est-à-dire l'inscription dans un registre public. Cette mesure est facile à exécuter, elle peut s'appliquer à tous les pays régis par la coutume et par le droit écrit. » Notons que dans le projet Réal l'hypothèque légale devait être inscrite (art. 17).

Le 24 brumaire an VI, le rapport de Bergier reproduit la même idée : ajournement de « la partie du Code hypothécaire qui a rapport au crédit cédulaire »; et le rapport Crassous la consacre encore le 27 pluviôse an VI.

A partir de ce moment, le Code hypothécaire, qui avait l'étendue d'une loi foncière complète, se trouve réduit aux proportions d'une loi spéciale sur la matière des hypothèques. Ainsi fut enterrée pour un temps la question de la mobilisation du sol.

La loi de Messidor a été l'objet des appréciations les plus diverses parmi lesquelles les critiques dominent. La plupart de celles qui furent émises lors de sa discussion s'adressaient à des points de détail ou à ses conséquences passagères, et elles étaient faites généralement par des gens qui nous ont paru n'avoir pas saisi l'esprit de la loi.

L'une d'elles fait cependant exception, c'est celle qui

fut formulée par Jourdan, député des Bouches-du-Rhône, à la séance des Cinq-cents, le 11 nivôse an V. Cet orateur, dans un discours qui se faisait remarquer par son élégance de style, s'attaqua au principe même de la mobilisation du sol ; et, l'envisageant avec une largeur de vues qu'on ne rencontre même pas dans le camp opposé, il démontra parfaitement comment le retour au système germanique du droit de propriété, renfermait de très graves dangers et conduisait à ce que nous appelons de nos jours le socialisme d'État. D'après lui, la mobilisation a commencé par le droit que les gouvernements se sont arrogé d'emprunter au nom des citoyens : cela a engendré *la confusion du pouvoir et de la propriété*. « Maintenant, ajoute-t-il, comme sous le régime féodal, cette confusion du pouvoir et de la propriété produit déjà son effet inévitable : l'accroissement des fortunes amène l'asservissement des personnes. « Les créanciers de l'État sont les serfs du « grand livre, le grand livre est un livre terrier et le « dépôt d'une directe universelle. » Déjà les créanciers de l'État ont été assassinés sous Robespierre, privés de leurs revenus sous Cambon. Ils subissent, en un seul mot, l'horrible et servile destinée des hommes qui n'ont point de garantie fixe et intermédiaire entre eux et la puissance publique. La plus effrayante tentative du pouvoir sur les hypothèques et le plus grand désordre dont la France ait été menacée à ce sujet, fut sous la minorité de Louis XV. Je veux parler du système de Law. Vous savez que son *emprunt figuratif* proposé d'abord en Ecosse et ensuite en France, eut hypothéqué toutes les propriétés, versé un torrent de contrats dans la société, et donné à l'industrie un mouvement insensé. *C'est le second Code hypothécaire, le second*

système cédulaire auxquels la cupidité et l'ambition en délire aient songé. *C'était une féodalité mouvante sur un plan d'expropriation générale....* Dans les premiers jours de la révolution française, l'État établit une hypothèque forcée sur les biens réunis au domaine public. Des contrats ou billets d'hypothèque furent mis en circulation sous le nom d'assignats. Cette confusion du pouvoir et de la propriété était sans doute inévitable, mais dans quelles agitations ne nous a-t-elle pas plongés ? Or, suivant Jourdan, émettre des cédules c'est « créer des assignats sur le tombeau des assignats.... » Et il poursuit : « Je me flatte d'en avoir assez dit pour poser les règles suivantes : la première c'est que « la propriété immobilière doit rester hors de la portée des « gouvernements », la seconde, c'est de « respecter les « signes monétaires comme le langage, l'expression « juste et toute trouvée, le nom propre des valeurs « réelles », comme les dénominations des transactions, et les régulateurs sacrés de nos rapports commerciaux. La troisième consiste à respecter le capital de la Rente hypothéquée comme la propriété immobilière. Elle consiste à « ne pas abuser de la mobilité de cette « propriété pour l'arracher à la terre » qui l'embasse étroitement et veut la retenir. Elle consiste à ne pas la verser dans le commerce, comme les signes, à la manière de Law ; à ne pas hypothéquer à contre sens d'après la méthode des derniers ministres de la royauté. « Je « compare l'obligation avec hypothèque à Anthée, ce « géant de la fable, qui, détaché de la terre, perdait « toute sa vigueur. » Il y a plus, l'obligation avec hypothèque par cela même qu'elle tient le milieu entre le signe et la propriété mobilière, en est *le lien nécessaire*. Elle ne peut être ébranlée sans ébranler les propriétés

et les signes. La propriété immobilière, l'obligation hypothécaire et les signes forment une proportion continue dont aucun terme ne peut être déplacé sans bouleverser leur triple harmonie. »

Pour nous, cette harmonie préétablie est une conception assurément fort belle, mais aussi contraire aux notions expérimentales que celle du langage établi *a priori* pour correspondre à certaines idées, et invariablement fixé dans son expression. L'évolution est la loi de l'humanité, aucune partie de la science sociale ne lui échappe, et l'on n'a pas le droit de traiter un système de « monstrueux » parce qu'il prétend modifier les conditions d'existence d'une certaine classe de richesses. Si la rente hypothéquée suffisait aux besoins d'une certaine époque, elle peut ne plus répondre aux aspirations nouvelles. Si la Révolution politique est finie, la Révolution économique ne fait que commencer, comme le dira plus tard Rossi en critiquant les principes de notre Code civil. Quant aux dangers du socialisme d'État, nous les discuterons dans la deuxième partie de ce travail.

Au point de vue du fonctionnement matériel de la mobilisation, Jourdan, parlant du Conservateur des hypothèques, l'appelle le dominateur de toutes les fortunes immobilières et estime qu'il se prépare à les « volatiliser ». Quant à la Banque territoriale qu'il découvre, « lâchement cachée » derrière le projet de Code hypothécaire, quelques lignes après avoir déclaré que celui-ci en était « le précurseur avoué », il prétend que c'est « le territoire français mis en loterie ». On voit, par ces dernières citations, que Jourdan, pour avoir eu des vues plus profondes que ses collègues,

n'a pas échappé à l'exagération qui caractérise leurs polémiques à propos du Régime cédulaire.

Depuis que la loi de Messidor n'est plus qu'un document d'histoire juridique, les reproches ne lui ont pas été plus mesurés. Tous les esprits qui sont partisans d'un régime foncier conservateur, ont vu avec effroi ses conséquences réelles ou imaginaires. D'abord, les jurisconsultes s'inspirant du droit classique regardent, pour la plupart, comme subversif le régime de l'hypothèque autonome (1). Puis ceux qui considèrent la stabilité du patrimoine des familles comme l'une des bases de la Société, ont flétri un système qui permet aux propriétaires de « courir les hasards des entreprises industrielles », suivant l'expression de la Cour de cassation dans l'enquête de 1844. La Cour de Rouen allait jusqu'à qualifier d'*anti-sociale* la législation hypothécaire de l'an III (2) et M. Wolowski, s'attaquant au principe même de la circulation, regrette qu'on n'ait pas entravé celle des cédules par des droits élevés (3).

De nos jours, ces épouvantes commencent à se calmer, et sans sortir de la Faculté de Paris, nous pouvons citer Monsieur Cauwès qui, appréciant la loi de Messidor avec sa double autorité d'économiste et de jurisconsulte, la trouve « ingénieuse » et regrette qu'elle n'ait pas été soumise à l'épreuve de l'expérience (4).

Notre appréciation personnelle est qu'à l'époque ou

(1) Documents publiés par Martin du Nord, t. I, p. 116 et suiv.

(2) Documents publiés par Martin du Nord, t. I, p. 500 et suiv.

(3) « La délivrance des cédules n'étant passible que d'un droit assez faible, on était tenté de se faire délivrer un pareil titre sans besoin. »

(4) Précis d'Economie Politique, n° 679.

fut conçue la théorie cédulaire, il était difficile de faire mieux, étant donné la situation politique et financière de la France. N'oublions pas qu'alors nous luttons contre l'Europe coalisée, et pour permettre à Carnot d'organiser la victoire, il fallait fournir au Gouvernement une monnaie quelconque. Or, « sans avoir les inconvénients du papier-monnaie, la cédule en avait tous les avantages » (1). C'était le crédit volontaire substitué au cours forcé, la garantie réelle remplaçant le gage hypothétique, le papier commercial privé succédant au monnayage national et républicain (2). La science financière doit savoir gré à Mengin d'avoir plié son système aux nécessités révolutionnaires sans jamais sacrifier le principe de *la liberté en matière de crédit*. Lorsqu'après l'échec de la loi de Messidor et sous l'empire des sentiments les plus louables, il cherchera un dernier moyen de vaincre « le refus opiniâtre des capitalistes d'aider le Gouvernement pour sauver la fortune publique, c'est encore sur le principe du cours *non forcé* qu'il établira son système de billets au porteur convertibles en biens nationaux par la voie des enchères (3). Ce n'est donc pas sa faute si « le décret de Messidor ne fut pas encore assez hardi » (4), sa monétisation du sol était, dans son ensemble, une excellente réduction de la mobilisation.

(1) Rapport Réal (Fructidor, an IV.)

(2) Opinion de Thibault, aux Cinq-Cents, le 23 Floréal, an IV : « Les cédules ne sont que des lettres de change établies à terme comme celles du commerce, tandis que les mandats sont la monnaie nationale de la République. »

(3) Plan de finances de l'an V. Les billets sont de 1,000 livres et munis de coupons d'intêt.

(4) Challamel, p. 64.

§ V. — Loi du 11 Brumaire, an VII.

La législation hypothécaire de l'an VII se composait, comme celle de l'an III, de deux lois rendues sous la même date. La seconde se rapporte plus spécialement aux expropriations forcées. Cet ensemble fut appelé quelque temps du nom de Code hypothécaire, en souvenir de la loi de Messidor, mais il était loin d'avoir la même étendue matérielle et la même portée législative.

Comme nous l'avons dit, la loi du 11 Brumaire fut le résultat d'une transaction déjà faite, en l'an V, entre les romanistes et les cédulistes. Sur un point seulement, la mobilisation du sol y avait fait un pas : elle supprimait la rétroactivité de quinzaine en décidant, dans son article 14 (4^o), que les créanciers seraient colloqués « suivant la priorité de leurs inscriptions ». Pour le reste, c'était un retour en arrière. A côté des hypothèques contractuelles soumises dans leur inscription au principe de la spécialité, la loi nouvelle admettait les hypothèques légales dont la nature ne se prête pas aux indications précises. D'après l'article 2, « toutes hypothèques légales frappent au moment même de l'inscription sur tous les biens appartenant au débiteur et situés dans l'arrondissement du bureau où se fait l'inscription ». Puis, chose plus grave, au-dessus des hypothèques apparaissaient les privilèges énumérés dans l'article 11 qui constituaient, en réalité, des hypothèques clandestines colloquées avant les hypothèques publiques. Enfin, à la suite des créanciers de l'article

11 prenaient place les ouvriers et les précédents propriétaires avec un rang supérieur à celui des créanciers à simple hypothèque ; mais ces deux derniers privilèges ne revêtaient pas le même caractère de claudestinité que les autres, car, d'une part, celui des ouvriers se trouvant limité à la valeur qu'ils avaient mise dans le patrimoine du grevé, l'apparence matérielle du travail effectué devait souvent avertir le prêteur de ne s'engager qu'après s'être fait montrer les quittances, et, d'autre part, le privilège du vendeur ne devait prendre naissance que par une inscription ou par une transcription.

On peut s'étonner qu'on ait porté devant les tribunaux la question de savoir si le privilège du vendeur inscrit ou transcrit à une date quelconque serait primé par les inscriptions antérieures du chef des créanciers de l'acquéreur (1), car les ayants cause de ce dernier ne sauraient avoir plus de droits que lui-même, et l'esprit de la loi veut que les siens, en tant que droits réels, ne naissent que par la publicité de son titre.

La loi du 11 brumaire se rattache en effet aux ordonnances royales inspirées par les coutumes de nantissement. L'inscription représente les « devoirs de lois » institués pour la constitution de l'hypothèque, et la transcription les « devoirs de lois » institués pour le transfert de la propriété. Dans les pays de nantissement, comme le Boulonnais où l'édit de 1771 avait été accueilli, un acquéreur ne pouvait posséder réellement et irrévocablement l'immeuble qu'après en avoir été saisi par la voie de la saisine et mise de fait (2). Telle

(1) Turin, 24 juin 1810 ; Nîmes, 12 décembre 1844.

(2) V. Le Camus d'Houlouve sur la coutume de Boulonnais.

est l'origine de la transcription, elle suppose la substitution de l'Etat aux seigneurs dans le domaine direct, en sorte que les donations et ventes ne sont pour ainsi dire que des « *procurations ad resignandum* », suivant l'expression d'un ancien jurisconsulte. C'est l'Etat par son investiture et non pas le propriétaire lui-même par l'acte de vente qui opère la mutation de propriété. Dans ces conditions, on comprend que la Cour de cassation ait validé la transcription d'un contrat de vente fait sous seing privé sous l'empire de la loi de brumaire (1). C'est l'application du principe germanique : l'acte public constitue à lui seul la *causa civilis* en vertu de laquelle le droit réel est déplacé.

Dès que le rejet définitif du crédit cédulaire fut un fait acquis par l'adoption de la loi du 11 brumaire an VII, les tendances à la mobilisation du sol se manifestèrent par des tentatives d'organiser le crédit foncier en se pliant aux exigences de la loi nouvelle. Pour cela, on n'eut qu'à reprendre les idées de banque rurale qui avaient eu cours pendant toute la Révolution. En l'an VII, les représentants du peuple, Lacoudraye et Guttin, proposèrent d'autoriser tout propriétaire de biens-fonds qui justifierait que le cinquième de sa propriété était franc et quitte d'hypothèques à en *monétiser le dixième*, et à émettre des *coupons monétaires* qui auraient eu cours pendant un an. Ces coupons monétaires délivrés par les préposés des hypothèques et signés par le propriétaire auraient été reçus comme espèces métalliques dans les caisses publiques, et au jour de l'échéance le signataire d'un coupon aurait été

(1) Cass., 27 nivôse an XII. S. 4, 2, 297.

tenu de l'acquitter au domicile du préposé des hypothèques, soit en émettant un nouveau coupon, soit en fournissant la valeur du coupon par lui souscrit. A défaut de remplir l'une de ces deux conditions, disait le projet proposé, l'immeuble sera vendu et le porteur du coupon monétaire jouira d'un privilège sur le prix de l'immeuble « et dans l'exercice de son action, il sera autant que possible dégagé des délais prescrits par la loi sur les expropriations forcées » (1). C'était tout simplement le système de la loi de Messidor.

Cette même année fut fondée la Banque Territoriale dont le mécanisme consistait à faire des avances sur des ventes; ces avances se réalisaient en billets faits ou acceptés par valeur énoncée, et revêtus d'ordres ou signature du propriétaire. Suivant le tribun Gillet-Lajacqueminière, dont nous tenons ces détails (2), les susdits billets ne pouvaient être considérés « que comme des *portions en circulation de la propriété foncière* et cette banque que comme une caisse de prêt sur nantissement. » C'était donc bien la mobilisation du sol que ses auteurs avaient voulu obtenir. Mais l'entreprise ne réussit pas et la Cour de cassation, appelée à statuer en 1808 sur la nature des engagements contractés par ses administrateurs, déclara que toutes ses opérations ne différaient pas de celles des banques ordinaires, et lui dénia le caractère hypothécaire malgré sa qualification de territoriale. Cet arrêt est en contradiction avec la loi du 24 germinal an XI sur le monopole exclusif de la Banque de France qui laissait subsister les billets

(1) Aperçu sur les finances de la République française. A Paris, chez Potey, in-8°, 16 prairial an VII.

(2) Discours à la séance du 24 germinal an XI.

de la Banque Territoriale à raison du caractère foncier de ses obligations (1).

En l'an VIII, nous retrouvons le mot « cédule » dans une loi du 11 frimaire qui décide que les acquéreurs de biens nationaux non libérés seront tenus de souscrire entre les mains du receveur des domaines nationaux quatre cédules ou obligations payables de deux mois en deux mois et portant intérêt à cinq pour cent. Nous signalons ce texte comme consacrant officiellement la mort du crédit cédulaire par le retour à l'ancienne signification du mot « cédule ».

Le même mois, un arrêté des consuls organisait l'émission de bons au porteur de 20 à 25 fr. transformant les pensions en monnaie pour payer les impôts; c'est la fin du papier-monnaie révolutionnaire.

Le 1^{er} vendémiaire, Mengin avait élevé la voix une dernière fois en faveur du crédit cédulaire dans son Plan de Finances. Affectant de considérer la loi de brumaire comme une variante de la loi de messidor, il soutient que : « le mode d'exécution adopté pour cette loi en empêche les heureux effets ». Une Caisse d'escompte pour les créances hypothécaires était demandée par Mengin, en même temps qu'il revenait à sa première idée d'une banque de propriétaires. Ni l'un ni l'autre de ces projets ne fut l'objet d'une tentative de réalisation. Les dernières traces de la loi de Messidor avaient été effacées par la loi du 21 ventôse an VII, qui supprimait la Conservation générale des hypothèques, en ordonnant le dépôt de ses archives

(1) Cf. Cass. C., 21 mai 1808, et le discours de Gillet-Lajaquière.

« au bureau de la régie nationale de l'Enregistrement », et à sa place la Banque de France s'était établie dans les bâtiments de l'Oratoire.

§ VI. — La mobilisation du sol et le Code civil

Nous arrivons ainsi à l'époque du Code civil qui fut l'occasion d'un nouveau triomphe pour les adversaires de la mobilisation du sol. Le troisième projet de Cambacérès comprenait le texte complet de la loi du 9 messidor, mais dans les travaux qui précédèrent immédiatement la rédaction du Code Napoléon, on évita de parler du régime cédulaire.

Ce fut même avec beaucoup de difficulté que la publicité fut admise comme principe ; et, pour ce qui est de son application, nous voyons le débat se limiter entre le système de l'édit de 1771 et le système de la loi de brumaire. Sous prétexte que les divers procédés de publicité établis sous l'ancien régime avaient un but fiscal, on va jusqu'à nier leur efficacité à protéger la propriété. La lutte fut surtout acharnée sur la question hypothèques légales. En cette circonstance le premier Consul ne cacha point ses préférences pour le système romain du droit de propriété et nous lui voyons faire à la séance du 19 pluviôse an XII la déclaration suivante où perce l'idée prochaine des majorats : « La loi du 11 brumaire an VII n'était pas à la vérité une loi de circonstance, néanmoins on ne peut se dissimuler quelle tenait au *système de mobiliser les propriétés*, et rendre les mutations rapides et faciles ; système qui n'a rien d'avantageux pour l'Etat, lequel trouve au

contraire sa garantie dans la fixité des propriétés dans les mêmes familles » (1). La transcription considérée comme condition essentielle et fondamentale de la transmission de la propriété disparut sous le Code civil : En matière de donations, elle ne se rattache pas aux traditions du nantissement, mais à l'insinuation romaine. La transcription de l'article 2181 du Code civil n'est qu'une formalité accessoire de la purge et ce n'est que dans l'ensemble de la procédure de purge ; qu'on peut trouver, sous l'empire du Code, l'application du principe de la *publicité*, car trop de créances échappent à l'inscription pour que cette formalité constitue une garantie sérieuse. Il faut comparer le Code à l'édit de 1771 pour le trouver en progrès sous ce point de vue.

Quant à la *spécialité*, elle ne fut admise que pour l'hypothèque conventionnelle : Le Conseil d'Etat décida suivant les expressions de son procès-verbal : « que la sûreté de la femme et du mineur doit être préférée à celle des acquéreurs et des prêteurs » (2). De plus, le Code étendit aux biens à venir l'effet de l'hypothèque judiciaire et il augmenta le nombre des créanciers privilégiés.

En résumé, le système du Code civil s'oppose à la mobilisation du sol de trois manières :

1° La nature même de l'hypothèque française rend

(1) Favart de Langlade, discussion du Code civil, p. 697.

(2) Pour ce qui est de la femme, l'excès de protection accordé par le Code amena une réaction. L'usage de la renonciation, puis de la subrogation à l'hypothèque légale de la femme, a fait tourner contre elle la garantie qu'on avait voulu lui donner. Et cela sans grande garantie pour les bénéficiaires, car la femme peut, par des subrogations nombreuses, épuiser son hypothèque légale. (V. P. Gide, condition de la femme, édition 1867, p. 496).

sa circulation difficile. Non-seulement, en sa qualité de droit accessoire, elle n'a pas d'autonomie, mais, de plus, son indivisibilité consacrée par l'article 2114 la rend incapable de suivre la créance dans ses transformations et rend sa monétisation difficile.

2^o La créance elle-même ne peut se transférer qu'à l'aide de procédés extrêmement gênants pour la circulation (art. 1690).

3^o La créance hypothécaire pêche par sa base : la garantie réelle étant trop souvent illusoire, grâce au système de privilèges combiné avec la publicité incomplète dont nous venons de parler.

Ce troisième défaut est le plus grave, parce qu'il n'est pas possible au prêteur, même le plus ingénieux, de l'éviter complètement et qu'il rend par conséquent très douteux le succès des établissements financiers qui voudraient s'organiser en vue d'un large crédit foncier. Nous verrons comment on a successivement amoindri ce défaut, sans le faire disparaître complètement, soit en conférant législativement des privilèges spéciaux aux banques foncières, soit en réformant le régime hypothécaire dans le sens de la mobilisation. C'est ici la place d'indiquer les procédés par lesquels la pratique a essayé d'échapper aux inconvénients des deux premiers défauts.

Pour ce qui est du transfert de la créance, on imagine de combiner la garantie hypothécaire avec les modes de cession des créances commerciales (ou plus exactement avec les modes commerciaux de cession qui, quoique créés pour les créances commerciales, ne rencontrent aucun texte s'opposant à leur application aux créances civiles). Tout d'abord on a songé à appliquer l'hypothèque constituée par acte notarié à

une lettre de change ou à un billet à ordre. La sûreté suivra alors le sort de la créance et passera aux endosseurs successifs, d'après la règle : « *accessorium sequitur principale* ». Comme rien ne s'oppose à ce que le même contrat d'hypothèque s'applique à plusieurs obligations, ce contrat pourra viser un certain nombre de lettres de change qui permettront la division de la créance. Les porteurs de billets hypothécaires viendront alors en concours, excluant seulement le débiteur pour des billets qui ne seraient pas sortis de ses mains ou qui y seraient rentrés, tout comme sous le régime de la loi de Messidor. Mais il faut reconnaître que la cédule avait cette supériorité qu'elle formait à elle seule un titre hypothécaire complet. Pour ce qui du danger de voir le possesseur du contrat notarié en faire un usage contraire aux intérêts des porteurs de billets (1), nous ne le regardons pas comme sérieux puisqu'il est facile de rédiger ce contrat de façon à ce qu'il indique bien clairement le nombre et la nature des créances qu'il garantit. De cette façon, il sera impossible de tromper personne et en particulier le conservateur des hypothèques.

Poussant plus loin l'assimilation de l'hypothèque du code avec la cédule, la pratique en est venue à rédiger l'acte constitutif d'hypothèque sous forme d'un billet à ordre. Il paraît que cet usage remonte bien avant 1789. Ce sont même les précédents historiques qui ont décidé la doctrine en faveur de la pratique. La question controversée consistait à savoir si l'hypothèque pouvait être consentie dans un acte en brevet. A défaut de prohibition dans le Code civil, on a voulu en trouver

(1) Challamel, p. 85.

dans la loi sur le notariat du 25 ventôse an XI ; mais l'article 20, que l'on visait, ne paraît pas assez formel pour déroger à une coutume constante, constatée d'ailleurs par l'article 2148 du Code civil. On a encore prétendu que la nature essentiellement civile de l'hypothèque répugnait à sa transmission par voie d'endossement ; mais nous croyons que la nature de l'hypothèque est de suivre le sort de la créance. En tout cas, comme il est inadmissible de faire dépendre le principal de l'accessoire, la prétendue impossibilité de transférer l'hypothèque au moyen de l'endossement n'empêcherait pas la créance de passer à l'acquéreur par ce procédé : et alors que deviendrait l'hypothèque ? Elle ne peut exister sans être liée à sa créance, et la faire périr serait créer une cause d'extinction qui n'existe pas dans la loi. Pour ce qui est de l'application de la procédure de purge à l'hypothèque à ordre, elle ne nous paraît pas présenter de difficultés insurmontables, car on peut toujours faire les notifications au domicile élu et consigner le montant des créances dont on ne connaît pas le propriétaire actuel. La seule chose qui manque au cessionnaire de l'hypothèque par voie d'endossement c'est la faculté de changer le domicile élu par le premier créancier. Mais cet inconvénient nous paraît bien minime avec les facilités de communication modernes. Cette théorie a été sanctionnée par la jurisprudence. On peut citer en particulier un arrêt de la Cour d'Alger du 7 mai 1870 et un arrêt de Cassation du 8 mai 1878. (Dall. 1878, I, 241).

Une troisième manière de mobiliser l'hypothèque du Code civil consiste à l'appliquer à la garantie des comptes-courants. Un banquier, avant d'ouvrir un

compte-courant, se fait consentir une hypothèque correspondante au montant du crédit ouvert. On a encore voulu contester la validité de cette convention sous prétexte qu'une hypothèque ne pourrait garantir une créance conditionnelle. Mais l'analogie de notre espèce avec les cas d'hypothèque légale, comme celle du mineur, ne permet pas de nous opposer une impossibilité qui tiendrait aux principes généraux du droit. Avec l'ouverture de crédit, l'hypothèque se prête aux différentes sortes de créances au moyen desquelles se réalisera l'engagement du banquier. Ainsi la même hypothèque pourra garantir tout à la fois le remboursement d'une somme versée directement au client sur simple reçu, le paiement à l'échéance de lettres de change endossées, le compte de chèques pour le montant de ce qui aura été tiré sur la banque, les comptes de valeurs commerciales encaissées avant leur terme.

Ainsi, un commerçant qui possède une valeur immobilière libre, estimée par exemple à cent mille francs, pourra, par ce procédé, la faire servir à ses affaires comme fonds de roulement, aussi facilement qu'une somme d'argent mise en dépôt à sa banque, avec cette différence seulement que les conditions faites par le banquier seront plus onéreuses à cause des ennuis de l'expropriation et de ses lenteurs en cas de non règlement de compte. Mais, d'un autre côté, la sécurité de la garantie réelle engagera le banquier à faire à son client propriétaire foncier des conditions relativement avantageuses.

Si l'usage de tels crédits se généralisait, il pourrait se fonder des maisons de banque spécialement destinées à faire ces opérations et qui seraient de véritables banques territoriales, examinant non plus la solvabilité

probable du commerçant, mais la valeur réelle du gage proposé. Hâtons-nous d'ajouter que tant que la mobilisation ne sera pas complète, un véritable commerçant ne placera jamais en immeubles ses capitaux de roulement et son crédit réel sera toujours l'accessoire de son crédit personnel. Puis le banquier, avançant de la monnaie métallique, fera payer comme intérêt le taux commercial, tandis qu'avec la monétisation directe du sol le rôle du banquier se borne à assurer moyennant une légère prime la réalisation éventuelle du gage.

A défaut de convention spéciale, l'hypothèque du compte courant ne doit garantir que la créance du solde, celle qui existera en faveur du banquier lors de la clôture du compte, une fois la compensation opérée. Mais l'intention des parties suffisamment manifestée d'une façon expresse ou tacite a pu vouloir attacher l'hypothèque à l'ensemble des créances qui naîtront successivement en vertu de l'ouverture de crédit, de telle sorte que celles que le client pourra avoir à son actif ne diminuent en rien la garantie des effets en circulation. Ce cas se rapproche de la première manière, mais il en diffère par l'unité de l'hypothèque : le créancier créditeur a une garantie réelle qu'il peut exercer directement, tandis qu'un créancier cessionnaire ne fait qu'exercer les droits du cédant.

Cette distinction peut avoir un intérêt très considérable, dans le cas, par exemple, où le créiteur tombé en faillite aurait fait abandon de biens. La masse des créanciers bénéficierait alors de l'hypothèque au préjudice des porteurs de billets (1). Il en diffère également par l'indivisibilité de crédit résultant de la fixation d'un

(1) Cass., 26 décembre 1871. Sir. 71, I, 212.

chiffre maximum. Les créances hypothécaires, nées en vertu de ce crédit seront colloquées au même rang, quelque soit l'ordre chronologique des endossements. Alors, comme le dit très bien M. Challamel, « la sécurité des tiers porteurs diminue à mesure que s'augmente le nombre des billets endossés. »

Mais s'ensuit-il que les billets qui auraient été émis quand la limite du crédit avait été atteinte ou dépassée doivent venir en concours avec les autres? Certainement non : pour que la garantie résultant de l'hypothèque devienne illusoire, il faut supposer que les billets dont le total dépasse la garantie seront négociés tous à la même date, ou que le créiteur et le crédit se sont entendus frauduleusement en vue de créer une ouverture de crédit supérieure à la valeur du bien hypothéqué. Et encore, dans ce dernier cas, les porteurs de billets auront fait preuve d'imprudence, car ils devaient s'enquérir des conditions dans lesquelles se présentait la créance qu'on leur offrait.

Il semble donc qu'on puisse, sous le régime du Code civil, arriver à la mobilisation du sol ou tout au moins du crédit foncier par des moyens indirects ; mais il ne faut pas oublier que la mobilisation suppose la libération de la propriété. « Dans ces derniers temps, dit M. Wolowski, on a vainement tenté de pallier, de tourner en quelque sorte les vices de la loi en essayant de donner aux titres hypothécaires une forme qui permette de les faire circuler par voie d'endossement. C'est là un expédient tout à fait insuffisant. L'endossement ne sert pour ainsi dire que de véhicule à un effet dont la valeur intrinsèque doit être connue de tous, acceptée par tous. Si, au contraire, le titre hypothécaire conserve son caractère individuel, s'il nécessite

pour être apprécié des vérifications nombreuses, on aura beau le lancer dans la circulation, il demeurera inerte et immobile. Dans les lettres de change, chaque signature d'endosseur ajoute une garantie nouvelle aux précédentes : *vires acquirit eundo*. Il en est autrement du titre hypothécaire, car lorsqu'il s'agit de cette sorte de placement « c'est la solvabilité seule de l'immeuble que l'on considère. » Les partisans de la mobilisation du sol devront donc demander avant tout une réforme de la législation du Code civil.

Mais ce ne fut qu'au bout d'un quart de siècle d'expérience qu'on osa porter la main sur l'organisation hypothécaire consacrée par le Code Napoléon; jusqu'en 1826, nous n'avons trouvé qu'un auteur qui ait demandé la révision du régime hypothécaire, et cet auteur voudrait une réforme dans un sens rétrograde (1).

(1) De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire, par E.-A. Hua (de Mantes), avocat à la Cour de cassation. In-8°, Lenormant, 1812. — Il demande que l'hypothèque conventionnelle soit générale.

CHAPITRE III

PÉRIODE MODERNE

Dans la période qu'il nous reste à parcourir, pour arriver au terme de notre étude historique, la question de la mobilisation du sol se manifestera tour à tour sous cinq aspects. Nous la verrons s'affirmer :

- 1° Par des essais de cadastre ;
- 2° Par des plans de réforme hypothécaire ;
- 3° Par des plans du crédit foncier ;
- 4° Par certains projets de crédit agricole ;
- 5° Enfin, elle se mêlera aux idées plus ou moins radicales de réforme sociale.

Ces divers états de la question ne seront pas absolument successifs : le crédit foncier marchera de pair avec la réforme hypothécaire, et la discussion au sujet du cadastre se perpétuera à travers tout le xix^e siècle.

§ I. — La mobilisation du sol par le cadastre

Nous avons vu l'exécution des vœux relatifs à l'assiette de la contribution foncière ajournée par la

Révolution, la marche rapide des événements ne permettant pas qu'on s'occupe avec succès d'une opération aussi technique que l'établissement d'un cadastre.

Un moment on avait pu espérer que la difficulté se résoudrait d'elle-même avec l'application du régime cédulaire, le registre des déclarations foncières étant destiné, dans l'esprit des législateurs de l'an III, à constituer le grand livre de la propriété foncière (1). Le régime cédulaire ayant eu le sort que nous venons d'exposer, l'étude de la question cadastrale s'imposait de nouveau ; et comme son caractère technique n'était de nature à effaroucher aucune opinion, le gouvernement consulaire la mit en première ligne de ses plans de réorganisation.

Le 22 janvier 1801, une instruction ministérielle ordonna la refonte générale des matières de rôles d'après l'ancien procédé des déclarations de propriétaires. Or, ce procédé peut réussir qu'autant qu'il y aura un contrôle sérieusement organisé. Ce contrôle existait pour les déclarations foncières de Messidor où il résultait de l'intérêt qu'avaient les créanciers d'une part, et le propriétaire de l'autre, à faire estimer le bien aussi exactement que possible. Mais du moment que la déclaration n'avait plus d'autre effet que de servir de base à l'impôt foncier, l'intérêt des propriétaires était tout entier dans le sens d'une atténuation de valeur, et le contrôle des employés du fisc devait être tout à la fois inquisitoire et inefficace (2).

(1) Mengin dans sa première brochure expose qu'avec son plan, le cadastre se fera en 26 ans. (Nouveau plan d'hypothèque, p. 14.)

(2) « Le perfectionnement de la répartition des contributions foncières demande que chaque propriétaire ait l'intérêt de constater officiellement la valeur capitale de son bien. » (Rapport Johannot à la séance du 25 germinal, an III.)

Le seul mode possible d'établissement d'un cadastre sous un régime qui ne trouve pas moyen de stimuler le zèle des propriétaires par un intérêt de premier ordre, consiste dans l'arpentage parcellaire exécuté par l'administration. Mais cette opération, pour présenter un ensemble cohérent, doit s'opérer en même temps sur tout le territoire et être terminée dans une période assez courte. Autrement, le plan général ressemblerait à la photographie de quelqu'un qui a bougé pendant la pose. Malheureusement, l'opération ainsi conçue représente une dépense considérable, de laquelle n'approchent pas les évaluations faites à la veille de la Révolution. C'est à cause de cela que le projet présenté par le ministre des finances Gaudin, à la suite de l'insuccès du procédé des déclarations, fit reculer la commission à laquelle il fut soumis. Alors le gouvernement proposa la confection d'un cadastre général par masses de cultures. On s'arrêta à un plan consistant dans ce qu'on a appelé le cadastre demi-parcellaire : on tirait au sort dans chaque région un certain nombre de communes qui devaient servir de types pour établir par analogie le cadastre des territoires avoisinants. Ces communes privilégiées étaient arpentées et expertisées (arrêté du 3 nov. 1802 ; instruction 24 nov.), et quand on avait obtenu le prix moyen par arpent de culture on l'appliquait aux contenances fixées par l'arpentage général. Quand ce fut terminé on crut faire disparaître les inégalités entre contribuables, en allant de porte en porte recueillir des déclarations de propriétaires (Instruction, 29 octobre 1805), mais ces déclarations étaient toujours inexactes. Ce premier essai coûta plus de vingt millions.

En 1807, en présence des réclamations universelles,

on décida qu'on en reviendrait à l'idée de cadastre parcellaire, et Gaudin rédigea un projet de loi dont il expliquait ainsi le but et la portée dans l'exposé des motifs : « Mesurer sur une étendue de plus de sept mille neuf cent et un myriamètres carrés, plus de cent millions de parcelles... : confectionner pour chaque commune un plan en feuilles d'atlas où sont rapportées ces cent millions de parcelles, les classer toutes d'après le degré de fertilité du sol, évaluer le produit imposable de chacune d'elles ; réunir ensuite sous le nom de chaque propriétaire les parcelles éparses qui lui appartiennent ; déterminer, par la réunion de leurs produits, son revenu et faire de ce revenu un allivrement qui sera désormais la base immuable de son imposition, ce qui doit l'affranchir de toutes les influences dont il avait eu si longtemps à se plaindre. »

Tel est l'objet de la loi du 15 septembre 1807. Ajoutez à ces excellentes dispositions un système de conservation destiné à tenir le cadastre perpétuellement au courant des transformations subies par la propriété, et vous aurez un cadastre parfait auquel il ne manquera plus que des tables de propriété, également tenues au courant des mutations comme l'avait proposé Babeuf, pour constituer un Grand Livre foncier qui contiendra véritablement l'état civil de la propriété. Mais une telle œuvre ne mérite-t-elle pas l'épithète de gigantesque qu'on avait appliquée à la loi de Messidor avec bien moins de raison ? car ici l'œuvre toute entière doit être exécutée par l'administration, c'est-à-dire par des gens qui n'ont d'autre intérêt à bien faire que la rémunération qu'on leur donne. Et quelle que soit l'impulsion donnée d'en haut par un homme de génie, l'opération sera extrêmement lente et coûteuse.

Sur les cent millions de parcelles, à peine trente-sept millions étaient entièrement arpentées quand arrivèrent les événements de 1814. L'année précédente (1) l'administration avait déjà renoncé à étendre la péréquation de l'impôt à tous les cantons du territoire, l'idée même d'une péréquation obtenue à l'aide du cadastre fut plus tard définitivement abandonnée (2). D'après la loi du 31 juillet 1821, « le cadastre n'eut plus pour objet que de proportionner dans chaque commune les bases individuelles d'après lesquelles s'effectue la répartition de l'impôt foncier. Par suite, le cadastre cessait d'être œuvre d'Etat pour devenir œuvre purement départementale (3). »

§ II. — La question du crédit foncier jusqu'en 1826.

En 1820, nous devons mentionner la fondation d'un établissement financier qui prit précisément le nom sous lequel s'annonçait la banque territoriale qui devait être le complément des cédulas : celui de *Caisse hypothécaire*. C'était une société anonyme par actions qui avait déjà essayé de se constituer en 1818, mais n'ayant pu obtenir l'autorisation royale, elle dut rédiger de nouveaux statuts qui furent approuvés par une ordonnance du 5 août 1820. Le capital social était fixé à 50 millions divisés en actions de mille francs (art. 6) facultativement nominatives ou au porteur (art. 7). Ce

(1) Loi des finances du 23 mars 1813.

(2) Loi du 23 juillet 1820.

(3) Dictionnaire des finances de Léon Say, p. 749.

fonds était strictement destiné à des opérations de crédit foncier comprenant : 1° l'assurance moyennant une prime d'un à trois pour cent des créances hypothécaires reconnues bonnes après examen (art. 59-61) ; 2° des prêts avec subrogation sur créances hypothécaires jusqu'à concurrence des trois quarts des capitaux portés dans les contrats offerts en gage (art. 62) ; 3° l'achat de créances hypothécaires garanties par une première hypothèque qui représente le double (art. 64) ; 4° la principale opération consistait à consentir directement aux propriétaires fonciers sur des immeubles libres de toute hypothèque légale et conventionnelle, et seulement jusqu'à concurrence de la moitié de leur valeur, des prêts de capitaux fournis *en obligations* de la caisse.

Ces obligations étaient remboursables en argent par voie du sort. Elles devaient s'éteindre en vingt années, et des primes y étaient jointes qui grandissaient de tirage en tirage depuis dix jusqu'à quatre-vingt-six pour cent. L'emprunteur qui voulait des espèces pouvait faire escompter ses obligations à la Caisse moyennant 1/2 pour 100 par an du capital porté dans chaque obligation. Comme le prêt était fait pour vingt ans, l'escompte se trouvait être de 10 p. 100 (art. 50). En présence de ce taux élevé, on s'est demandé s'il n'y avait pas là une opération usuraire tombant sous le coup de la loi du 3 septembre 1807. Mais la jurisprudence a décidé que ce taux se trouvait justifié par le caractère aléatoire de l'opération (1). Cette faculté de se faire escompter n'existait que pendant les trois mois

(1) Cass., 31 mai 1834, aff. Courby ; 30 juillet 1834, aff. Durand ; Lyon, 4 mars 1836, aff. Courby.

qui suivaient la date de l'engagement. On pouvait, au moyen d'une libération anticipée, réduire la durée de l'emprunt, et il était tenu compte du capital amorti (art. 52). Le siège de la société était à Paris. Il était constitué par l'art. 37 des chambres de garantie composées d'au moins cinq membres jouant le rôle d'experts : « l'arrondissement des chambres de garantie était déterminé d'après la circonscription des bureaux d'hypothèques. » Cette disposition doit être signalée comme un lien qui unit l'institution de la Caisse hypothécaire au régime de la loi de Messidor. C'était l'initiative privée se chargeant de combler les lacunes du nouveau régime hypothécaire.

Cet établissement fut le précurseur de notre Crédit Foncier actuel : il ajouta même à son titre celui de Crédit Foncier à la suite d'une réorganisation qui réduisit son capital à 10 millions et prolongea à quatre-vingt-dix ans la durée de la société. Il fut décidé en même temps que les prêts seraient faits en espèces au taux de 5 p. 100 plus l'annuité d'amortissement et une commission de 5 p. 100. C'était encore beaucoup trop cher pour attirer des clients sérieux. Mais ce ne fut pas la seule cause de son insuccès.

En 1818 avait eu lieu en Russie un premier essai de crédit territorial sous le nom de Banque de crédit pour les provinces de la Belgique, de la Livonie, de l'Esthonie et de la Courlande. Les propriétaires devaient s'associer d'une façon absolue à tous les engagements de la banque. Ils recevaient des lettres de gage transmissibles par endossement, portant intérêt à 4 p. 100 et reçues dans les caisses du gouvernement pour leur valeur nominale. Cette institution, imitée de la banque prussienne de Buhning, servit de modèle au Crédit terri-

torial de Pologne, fondé par la Russie au lendemain du partage; les intérêts des lettres de gage y étaient également de 4 p. 100. Tout associé emprunteur payait, en outre, 1 florin par titre de 200 à 500 florins pour frais d'émission, et 2, 3 p. 100, pour frais d'administration et amortissement. Sa dette s'éteignait en 28 ans. Cela forme un total assez élevé; malgré cela la tentative réussit.

Il semblait qu'il n'y eut qu'en France que le Crédit foncier ne pouvait pas prendre racine. Nous n'acceptâmes pas cette situation, une agitation fut créée qui eut des résultats féconds puisqu'elle aboutit, à travers différents projets de mobilisation du sol, au décret du 28 février 1852 et à la loi du 23 mars 1855.

§ III. — La mobilisation du sol de 1826 à 1855

En 1826, dit M. Josseau, un homme illustre qui voulait le progrès avec la maturité d'un esprit sage et prudent, Casimir Perier, ouvrait spontanément un concours et proposait un prix de 3.000 fr. pour l'auteur du meilleur mémoire sur les réformes qu'il était indispensable d'apporter au régime hypothécaire.

La question était ainsi posée : 1^o Quels sont en France les vices et les lacunes des dispositions législatives et administratives concernant le prêt hypothécaire ? — 2^o Quels sont les obstacles qui s'opposent à la direction des capitaux vers cette nature d'emploi ; — 3^o Quelles seraient enfin les meilleures dispositions à établir pour formuler sur cette partie le projet de législation le plus en harmonie avec les besoins du fisc,

ceux des emprunteurs, et les garanties qu'ont droit d'exiger les prêteurs? — Le concours fut clos définitivement, le 1^{er} juillet 1829 (1) : il parut de nombreux mémoires ; aucun d'eux ne remporta le prix. Aucun des remèdes indiqués n'avait paru suffisant (2).

Mais le mal était découvert. Il fut décrit avec une affligeante exactitude dans l'ouvrage de M. Decourdemanche, le plus remarquable des mémoires présentés. Son titre, qui restera un pressant appel à la réforme, est ainsi conçu : « *Du danger de prêter sur hypothèque et d'acquérir des immeubles* (3) ».

A. Decourdemanche faisait partie de cette pléiade Saint-Simonienne qui fut une pépinière étonnante d'hommes de la plus haute valeur (4) ; il voulut la mobilisation du sol avec l'étendue quelle avait dans la loi du 9 messidor et pour la rendre pratique il chercha à simplifier le régime cédulaire. Sa simplification consiste à faire délivrer les cédules hypothécaires *sans examen* à tout propriétaire qui le requerra, sur le vu d'une déclaration expresse passée à cet effet devant notaire, « mais ces cédules ne sont transmissibles qu'après que leur paiement aura été garanti par une ou plusieurs compagnies anonymes que le gouvernement pourra autoriser à cet effet (5) ».

Puis « pour faciliter les transactions relatives aux immeubles, leur valeur vénale pourra être assurée par

(1) Note de Decourdemanche.

(2) Moniteur de 1836, 2^e supplément du n° 108 (Dimanche 17 avril), p. 770.

(3) In-8, Paris 1830 (3^e édition).

(4) On peut citer Michel Chevalier, les frères Péreire, M. de Lesseps.

(5) P. 62 (Edition de 1830).

compagnies anonymes que le gouvernement autorisera à cette effet. Lorsque le terme fixé pour l'assurance sera expiré, l'immeuble assuré sera vendu en justice dans la forme des expropriations forcées, à la réquisition, soit de la compagnie qui aura stipulé l'assurance, soit des créanciers dans l'intérêt desquels elle aura eu lieu, si mieux n'aiment ces derniers reconnaître que l'immeuble à la valeur stipulée dans la police et décharger la compagnie de son assurance (1) ».

Cette idée d'une assurance est ingénieuse, mais la rendre obligatoire nous paraît ajouter au Crédit foncier un rouage qu'il faudra payer d'autant plus cher qu'il est réalisé par une société commerciale. Nous croyons que la répartition des chances était mieux établie avec l'assurance mutuelle des propriétaires prussiens et même avec la garantie du fonctionnaire de Messidor. Cependant le système de l'assurance pouvait donner de bons résultats à condition d'une modification profonde du régime hypothécaire. Decourdemanche la réclame énergiquement, en citant un grand nombre d'exemples d'acquéreurs et de prêteurs, dont les intérêts ont été compromis. Il conclut page 72 : « Il a été démontré que les vices du système hypothécaire actuel sont tels que, rigoureusement parlant, il n'y a de sûreté dans aucun cas, ni pour les acquéreurs, ni pour les prêteurs sur hypothèque. On peut remédier à ces vices en publiant tous les actes qui ont pour objet de constater ou modifier l'état ou la capacité des personnes et la propriété des biens immeubles. *Les conservateurs du cadastre* feront connaître quels sont les propriétaires

(1) P. 64. — En cas de demande en réduction d'hypothèque légale la valeur du bien sera fixée d'après la police d'assurance.

des immeubles et les *conservateurs des droits réels et personnels*, quelles sont les circonstances qui ont pu modifier la capacité de ces propriétaires et de quelles charges ils sont grevés. Ces résultats seront obtenus sans froisser l'intérêt des agents actuels et sans dénaturer leurs fonctions... et la publicité n'aura précisément pour objet que les actes, que les lois actuelles réputent connus de tous » tels que les mariages et les tutelles.

Decourdemanche a formulé son plan en un projet de loi comprenant 209 articles. Il supprime l'hypothèque judiciaire et la nécessité du renouvellement pour les inscriptions. La première inscription devra être prise d'office par l'officier public qui en est responsable. L'administration du cadastre tiendra à jour un tableau indicatif perpétuel de chaque parcelle ainsi qu'une matrice cadastrale perpétuelle; lorsqu'une vente sera consommée, toutes les charges grévant l'immeuble aliéné seront reportées sous le nom du nouvel acquéreur. Enfin la procédure d'ordre marchera de pair avec l'expropriation. « Les cédules hypothécaires organisées sur ces bases tendront à maintenir perpétuellement en circulation la majeure partie des biens territoriaux. »

L'ouvrage de Decourdemanche fut l'objet des attaques de M. Troplong dans la préface de son *Traité des Hypothèques*. Le célèbre jurisconsulte s'y montre sévère à l'excès pour les tentatives de réforme. « Quiconque, dit-il, voudrait enlever au législateur le libre emploi des formes *même multipliées* et subjuguer les transactions civiles sous le niveau d'une simplicité toujours arbitraire, méconnaîtrait les progrès de la science législative. Quiconque voudrait remonter dans le passé pour

ressusciter les institutions surannées de notre ancien droit hypothécaire ne serait pas de son temps, il failirait aux leçons de l'expérience ».

Decourdemanche parut finir par s'incliner devant cette haute autorité; il déclara, en 1843 (1), que le régime hypothécaire était suffisamment parfait depuis la nouvelle loi sur l'expropriation et abandonna la mobilisation sur le terrain législatif pour la transporter toute entière sur le terrain financier. Il se mit à la tête d'une Société constituée « en vue de la conversion de la dette hypothécaire actuelle en une rente solide et légère pour tous » et remplaça les cédules par des *mandats hypothécaires* représentant une fraction de la créance hypothécaire acquise par la Société dans les meilleures conditions de sûreté et seulement jusqu'à concurrence d'une portion de la valeur libre des immeubles. Ces mandats, garantis par la Compagnie Générale, rapportaient de 4 1/2 à 5 p. 100. Le grevé pouvait toujours rembourser un ou plusieurs mandats en prévenant un mois à l'avance, ou même immédiatement en payant une prime de 1 p. 100. En cas d'expropriation, les mandats devaient venir en concurrence entre eux comme les cédules. Pour compléter cette organisation, il se fonda pour le département de la Seine une Compagnie financière de mobilisation, *la Seine*, dont l'office était de faire circuler les mandats en les achetant, les revendant, les escomptant. Cette double entreprise n'eut point le succès

(1) Exposé du but et des opérations de la Compagnie générale de la mobilisation fondée et dirigée par M. Alphonse Decourdemanche (brochure in-8° de 27 p. imprimée au siège de la Compagnie générale).

espéré : Decourdemanche avait montré trop d'optimisme en présentant sa Société comme une simple banque d'assurance contre les hypothèques légales. La plupart des dangers qu'il avait signalés dans son premier mémoire n'avaient aucunement cessé d'exister.

Aussi trouverons-nous désormais une telle affluence de projets s'inspirant de la mobilisation du sol que nous devons nous borner à noter les plus saillants. Une analyse complète, même des principaux seulement, demanderait un espace dont nous ne disposons pas ici. Vers la fin de 1826, M. Loreau, inspecteur de l'Enregistrement à Tours présente à son chef hiérarchique le marquis d'Audiffret « le modèle d'un registre-répertoire analytique, ouvrant des colonnes spéciales où se trouvaient sommairement constatées, *par propriétaire*, toutes les circonstances qui affectent les biens de toute nature, ainsi que l'état-civil de chacun de leurs possesseurs » (1).

Le marquis d'Audiffret se prit d'enthousiasme pour les idées de M. Loreau, il crut qu'on pouvait élargir leur cercle d'application et invita l'inspecteur de Tours à approfondir son système de concert avec un ancien inspecteur général des finances, M. Bailly, alors directeur de la dette inscrite. Leur travail fut fini en 1828 et l'administration était entrain d'en adopter le principe quand éclata la Révolution de 1830. Ce principe consistait dans « la réunion dans une seule administration des quatre services connexes de l'enregistrement, des contributions directes, des hypothèques et du cadas-

(1) V. D'Audiffret, *La libération de la Propriété*, édition de 1874, p. 7.

tre ». Il fut développé dans diverses brochures qui ont été refondues dans le *Système financier de la France*. La principale date de 1834 et porte le titre de : « *La libération de la propriété ou Réforme de l'administration des impôts directs et des hypothèques* ». Cet ouvrage obtint un grand succès dans l'opinion publique et dans la presse, partagé plus tard par la *Réforme de l'administration financière des hypothèques* (1).

Dans l'intervalle, avait paru l'ouvrage de M. Loreau : *Du Crédit foncier et des moyens de le fonder* (2).

Enfin, à l'occasion d'un vœu de réforme de la Commission du budget de 1875, le marquis d'Audiffret présenta une dernière fois au public son système de mobilisation du sol (3). D'après lui, « enregistrer sommairement, inscrire et transcrire littéralement ne constituent qu'une même opération descriptive plus ou moins détaillée ». Cette opération doit ressortir d'une seule administration qui aura son siège *dans chaque canton*. La simplification des écritures procurera une économie de frais en même temps qu'une augmentation de crédit par suite de la lumière qui se fera sur les hypothèques. Ce qui caractérise cette solution, c'est qu'elle s'appuie sur des réformes, non pas juridiques, mais administratives. Et, sur ce terrain, le marquis d'Audiffret s'avance jusqu'à déclarer qu'il interprète « comme un éloge d'opérer une révolution radicale dans une organisation radicalement défectueuse ». Quant au transfert des créances hypothécaires, M. Loreau l'assimile au

(1) In-8°, Garnier, 1851.

(2) In-8°, Hachette, 1841.

(3) In-8°, impr. Ethiou-Periou, 1874.

transfert des rentes sur l'Etat : « tout sera terminé par la simple formalité de l'enregistrement ».

En 1832, se place un écrit peu connu intitulé : « *Projet de loi sur la mobilisation de la propriété foncière* », signalé par M. Sanguet, directeur de la *Réforme cadastrale*, lors de la réunion des Sociétés savantes à la Sorbonne en 1835. Ce projet qui consiste essentiellement dans l'établissement d'un registre foncier cadastral sur lequel serait faite l'inscription des biens, mobilisés à l'aide d'une purge facultative. L'auteur serait ce même Decourdemanche dont nous venons de parler. Il aurait été le précurseur de sir Robert Torrens.

L'année suivante, M. Sevin proposait un système moins complet que celui de Decourdemanche (1), en ce qu'il ne comportait pas de changement fondamental au régime hypothécaire. M. Et. Godefroy commençait une série d'articles (2), proposant la création d'une *banque de produits agricoles* destinée spécialement à procurer des capitaux aux fermiers et aux propriétaires exploitants, mais cette proposition s'appuyait presque exclusivement sur le crédit agricole mobilier.

En 1835, tandis qu'en Bavière se fondait une société de prêteurs, M. Christ-Chardon, de Gravigny (département de l'Eure), distribuait à nos députés une brochure intitulée : « *Quelques idées sur la mobilisation de la propriété foncière* » (3), demandant la monétisation du sol, la seule marchandise « durable, immuable, au-dessus de toute fantaisie humaine ». En même temps la question

(1) Mémoire sur le régime hypothécaire, par P. Sevin, avocat. 1834.

(2) Journal *Le Temps*, décembre 1833 et janvier 1834.

(3) In-8, Didot, 1834.

du *cadastre perpétuel* se maintenait à l'ordre du jour (1), et la parole autorisée de Dupin défendait à la tribune de la Chambre le créancier hypothécaire contre le débiteur civil dont la loi fait l'homme intéressant, en vertu d'une tradition qui n'a plus sa raison d'être.

En 1838, M. Petit, agent de change honoraire de la ville de Paris, s'acquit une certaine célébrité en proposant le système suivant (2) qui rappelle, par sa base, le projet de banque du citoyen Ferrière, mais n'en a pas les inconvénients : tout propriétaire foncier aurait le droit de se faire délivrer, en doublant son impôt foncier pendant un délai déterminé, de se faire délivrer immédiatement, par l'administration, des titres de rentes, représentant la capitalisation de cette augmentation d'impôts. Ces titres étant immédiatement négociables représenteraient en réalité une créance hypothécaire mobilisée, non pas perpétuelle, mais amortissable par voie d'annuités.

En 1839, M. Rossi osait formuler en séance de l'Académie des Sciences morales et politiques, cette déclaration sur les tendances économiques de la législation française. « Nos codes, par le cours naturel des choses se sont trouvés placés entre deux faits immenses dont l'un les a précédés, l'autre les a suivis : la révolution sociale et la révolution économique. Ils ont réglé le premier, ils n'ont pu régler le second. Il y a donc, sans qu'on puisse en faire un reproche à personne, une lacune à remplir, une harmonie à rétablir entre notre

(1) Barreau : Pétitions sur la conservation du cadastre. In-8°, Dupont, 1835. — Truchy : Mémoire sur le cadastre et sur la conservation perpétuelle. In-8°, 1837.

(2) Mémoire sur le droit et l'institution du crédit foncier. Paris, in-4°, 1838.

droit privé et notre état économique... Ainsi la propriété territoriale quoique morcelée était toujours aux yeux du législateur, des auteurs du Code civil, placée au premier rang ; elle était toujours considérée comme le fondement de la richesse nationale... La richesse mobilière aspire évidemment à se placer en première ligne... Une organisation habile et prudente à la fois de l'industrie, du commerce, de la circulation et du crédit, tel est le complément que réclame impérieusement notre état social. »

Cette organisation du crédit, M. Wolowski la demandait alors à la mobilisation du sol (1), en s'inspirant des législations étrangères. D'après lui, le système de M. Petit ressemble absolument à celui appliqué depuis 14 ans déjà dans le royaume de Pologne. Ce qu'il faut, c'est l'imitation du droit germanique. Qu'il y ait un grand livre de la propriété foncière comme en Allemagne et que le registre de la dette hypothécaire qui soit en France le pendant du grand livre de la dette publique. Le crédit des propriétaires sera élevé à la hauteur du crédit de l'Etat, mais il s'en distinguera par l'amortissement obligatoire. Comme en Allemagne, c'est à des associations territoriales que sera confiée l'émission des obligations foncières ; elles prendront pour base le triple de l'impôt capitalisé à 4 p. 100, avec faculté d'une base plus large pour le propriétaire qui voudra faire expertiser l'immeuble à ses frais. De cette façon, le crédit pourra être porté jusqu'à la moitié de la valeur immobilière. L'intérêt sera de 4 p. 100, plus 5 p. 100 de cet intérêt pour tous frais d'administration et

(1) De la mobilisation du crédit foncier, 1839, *Revue de Législation*, t. X, p. 241.

taxe en remplacement des droits d'inscription. A partir de la cinquième année, on ajoutera à l'intérêt $1/2$ p. 100 pour couvrir l'amortissement opéré par tirages semestriels. A toute époque, on pourra se libérer de la dette foncière en versant des obligations au Trésor pour une quantité égale. Ce système suppose une modification de la législation hypothécaire, son auteur propose qu'après cette réforme obtenue on le mette à l'essai dans un département.

Le même Wolowski publia, en 1844, une étude sur la même question faite dans un sens infiniment moins novateur (1). Il consent à organiser le crédit foncier, mais sans le mobiliser. Il abandonne la révision totale de notre régime des droits réels. Sa Société de crédit territorial, imitée des systèmes allemands, n'est qu'une Compagnie d'assurance contre les risques de non remboursement. « Pour que les titres hypothécaires circulent comme des inscriptions de rente, dit-il, il faut généraliser la garantie qu'ils offrent, il faut les rendre *identiques*, égaux en valeur les uns aux autres, et par conséquent les ramener au niveau d'une émission commune. Alors leur caractère intrinsèque sera modifié, et non seulement ils prendront place dans la circulation comme valeurs endossables, sans garantie, mais comme titres au porteur ». Puis, revenant sur les avantages des rentes sur l'État, il espère faire baisser le taux des intérêts en donnant, comme garantie des prêts faits à l'agriculture, une grande Société dont tout le monde pourra connaître l'existence et apprécier la solvabilité. A cette époque, le crédit de l'État faisait

(1) *Journal des Économistes*, numéro d'octobre. Réimpression en 1848. Son titre est : De l'organisation du Crédit foncier.

merveille, on regardait comme une prédiction du génie de Law ce mot qu'il avait écrit dans sa mauvaise fortune : « L'État donne le crédit au lieu de le recevoir ». En conséquence, M. Wolowski réclamait l'organisation d'une Société de crédit foncier sous la surveillance et avec la garantie de l'État.

En 1841, un genevois, M. Pierre Odier (1), livrait au public un projet de loi sur les droits réels présentés treize ans auparavant au Conseil représentatif, et le faisait précéder d'un exposé des diverses législations hypothécaires où avait pénétré le principe de la mobilisation du sol. Son projet, qui comprend plus de cent pages, s'appuie sur le système germanique. Il propose la publicité et l'établissement d'un livre foncier avec les prénotations comme complément des inscriptions.

En même temps, M. Courtet de l'Isle (2) imaginait une *Caisse centrale de la rente foncière* ayant son siège à Paris et des succursales assez nombreuses. Elle prêterait, moyennant première hypothèque et après s'être assurée de la valeur de l'immeuble, une somme correspondante à cent cinquante fois la contribution foncière de l'année. L'intérêt serait de 4 0/0, plus les frais d'engagement pour l'emprunteur : le prêteur toucherait seulement trois pour cent ; la différence serait attribuée à l'État ou formerait la dotation de la Caisse. Des *inscriptions de rente foncière*, imitées des inscriptions de rente publique, seraient distribuées en coupures uniformes de 100 et de 1,000 francs. Les intérêts seraient perçus par les receveurs des impôts. Les inscriptions

(1) Des Systèmes hypothécaires, in-12, Cherbulliez (Genève), 1840.

(2) Du crédit en France et de quelques moyens de fonder la prospérité publique. Paris, Gosselin, 1840.

seraient perpétuelles en principe. Tout créancier nanti d'un jugement pourrait faire hypothéquer à l'État les immeubles de son débiteur, à l'effet de le faire désintéresser en inscriptions de rente foncière.

En 1841, le Ministre de la justice cédant aux tendances de plus en plus générales en faveur de la mobilisation du sol, tendances qui s'étaient manifestées jusque dans les vœux des Conseils généraux, se détermina à adresser, le 7 mai, une circulaire à MM. les Premiers Présidents et à MM. les Procureurs généraux près les Cours royales, dans le but de consulter ces grands corps judiciaires sur les modifications à apporter à la législation des hypothèques. Les Facultés de droit furent également consultées, et le résultat de cette vaste enquête auprès des autorités les plus compétentes fut consigné dans une publication en 3 volumes imprimés par ordre du Gouvernement (1). La question avait été précisée sous toutes ses faces : le Ministre avait signalé « l'étroite connexité » du mode de transmission de la propriété foncière, avec le régime hypothécaire. « Il faut, disait-il, dans un projet de loi sur les hypothèques, se prononcer entre le système du Code civil, qui donne au consentement seul le pouvoir de transférer la propriété et les autres droits réels, et celui de la loi du 11 Brumaire, an VII, qui exigeait la transcription des contrats, afin d'avertir les tiers et de rendre manifeste pour tous l'événement qui fait passer la propriété et ses démembrements d'une personne à une autre ». Plus loin, le redoutable mot de mobilisation du sol était prononcé avec celui de cédules

(1) Documents relatifs au régime hypothécaire publiés par Martin du Nord (Garde des sceaux). 3 in-8°, 1844. Imp. Royale.

hypothécaires de l'an III. Le principe de la publicité menaçait les hypothèques légales. Le remaniement de la classification des privilèges et la réforme de la procédure de purge entraient parmi les questions proposées. Les réponses furent, en général, empreintes d'une timidité exagérée : ainsi, la plupart des Cours repoussèrent en théorie la transmission par endossement des titres hypothécaires, qu'elles avaient admise en jurisprudence. Mais, dans leur ensemble, elles constataient un progrès, fait depuis le Code civil, par l'idée de mobilisation, surtout en matière de publicité.

Cependant, l'initiative privée poursuivait la série de ses propositions. M. Hébert (1), doyen des notaires de Rouen, publiait son système d'immatricule applicable aux personnes et aux biens qui sera utile à consulter quand on se décidera à ouvrir des comptes aux immeubles au bureau des hypothèques. M. Hébert imaginait, pour sauvegarder les droits de la femme et du mineur, de remplacer l'inscription de l'hypothèque légale par son « *indication* » faite par le notaire.

En 1842, M. Pougeard (2) exposait un plan de réforme basé sur l'entière publicité des hypothèques ; la suppression de l'hypothèque judiciaire et le remplacement de l'hypothèque légale du mineur par la garantie de l'État. L'ordre disparaissait, remplacé par la série chronologique des inscriptions.

L'année suivante, Alban d'Hauthuille (3), professeur

(1) De quelques modifications à introduire dans le régime hypothécaire. In-8°, 1841.

(2) De l'amélioration du régime hypothécaire en France. In-8°, Bordeaux, 1842. — Explication à l'appui d'un projet de loi sur la réforme hypothécaire. In-8°, 1849.

(3) De la réforme du système hypothécaire. In-8°, Durand, 1843.

à la Faculté de droit d'Aix, cherchait à restreindre la réforme à certaines modifications qui laisseraient subsister les principes du Code civil. Suivant lui, « le principe de la spécialité n'est pas comme celui de la publicité, à côté duquel on a coutume de le ranger, un principe fondamental et essentiel... Notre régime actuel a le mérite incontestable d'être le plus simple, le plus aisé à mettre en pratique » ; et c'est avec hésitation et réserves qu'il reconnaît la simplicité du régime allemand.

En 1844, Félix de Robernier (1) s'attirait les éloges de M. d'Audiffret en proposant « l'établissement, par canton, d'un registre terrier où serait ouvert, à chaque propriétaire, un compte tenu constamment à jour pour y constater fidèlement et sans interruption tous les changements qui surviennent dans la situation individuelle de la propriété foncière.

Vers cette époque, la commission de colonisation de l'Algérie (2) proposait la formation d'un « livre général de la propriété foncière » et le ministère de l'agriculture, s'inquiétant enfin de notre infériorité au point de vue des institutions de crédit foncier, faisait faire une enquête très sérieuse sur celles qui prospéraient en Allemagne et en Belgique (3). Cette dernière puissance avait en effet, depuis 1835, une Caisse des propriétaires et une Caisse hypothécaire. En même temps, une étude était faite à la chancellerie sur les documents de 1844 pour arrêter les bases d'un projet

(1) De la Preuve du Droit de propriété. 2 vol. in-8°, 1844.

(2) Travaux de la première sous-commission. Paris, Imp. royale, 1843.

(3) Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique, par Royer, inspecteur de l'agriculture. In-8°, Imp. royale, 1845.

de loi sur la réforme hypothécaire, que le gouvernement, par sa circulaire, s'était engagé à proposer. Ce projet, précédé d'un rapport, fut publié le 7 février 1848. Il modifiait 21 articles du Code civil.

La Révolution de 1848 fit éclore un nombre plus considérable que jamais de plans de réforme hypothécaire combinés avec des projets d'organisation du crédit foncier où se mêlaient des théories sociales souvent voisines de l'utopie.

On trouvera, à la bibliographie qui suit ce travail, les noms de Allemand, Laignel, Laferrière, Bancel, Langlois, Clinchamp et Lecker, Desforges, Lechevalier, Boutard, Coffinières, Fouet de Conflans, Bara, Barre, Puységur, Engelhard, sans compter les anonymes. M. Anthoine de Saint-Joseph publiait, de son côté, une concordance (1) permettant de comparer l'état de notre législation hypothécaire avec celle des peuples voisins.

La question de la réforme hypothécaire entra décidément sur le terrain législatif. Le projet de M. Pougeard s'y rencontra avec un projet nouveau du gouvernement (2), objet d'un rapport de M. Persil ; et la commission parlementaire, chargée d'examiner ces deux projets, en présenta un troisième qui parut précédé des observations de son rapporteur, M. de Vatimesnil (3). La commission acceptait le système de M. Pougeard sur les points suivants : 1^o Suppression des privilèges

(1) Concordance entre les lois hypothécaires étrangères et française, in-8°, Videcoq, 1847.

(2) J. Persil : Rapport à M. le Garde des sceaux au nom de la commission nommée par arrêté du Président de la République du 15 juin 1849. Imp. nat., 1849.

(3) Imp. de l'Ass. nat. Annexe n° 979, in-4°.

généraux sur les immeubles ainsi que du privilège spécial l'architecte et du constructeur ; 2° suppression de l'action résolutoire du vendeur à l'encontre des créanciers inscrits ; 3° transcription obligatoire pour les mutations de propriété et même pour la transmission de certains droits réels ; 4° suppression de l'hypothèque judiciaire et de l'hypothèque subsidiaire des biens à venir. Enfin le projet de la commission consacrait la transmission des hypothèques par voie d'endossement (1). L'endossement pouvait se faire sur la grosse ou sur le brevet, elle ne produisait d'effet à l'égard des tiers « y compris le débiteur » que du jour où le conservateur des hypothèques en aurait fait mention en marge de l'inscription. Toute obligation hypothécaire au porteur était interdite, restriction d'autant plus regrettable que la solidarité était établie entre tous les endosseurs successifs. C'était confondre le crédit personnel ou commercial avec le crédit réel immobilier et entraver singulièrement la circulation des valeurs foncières.

Ce projet fut adopté avec quelques modifications en première et en deuxième lecture par l'Assemblée nationale, mais celle-ci fut dissoute avant d'avoir achevé son œuvre. La Révolution qui nous avait doté des Warrants n'était pas parvenue à créer une valeur correspondante dans le domaine immobilier.

Mais la question du crédit foncier était trop à l'ordre du jour pour ne pas survivre à l'établissement de l'Empire. L'enquête faite en 1850 par le Conseil d'Etat (2) avait démontré une fois de plus l'accord des

(1) Article 2126 du projet.

(2) Enquête sur le Crédit foncier par le Conseil d'Etat, in-4°, Imp. nationale, juin 1850.

hommes compétents avec l'opinion publique et les études individuelles continuaient à affluer. Citons les noms de Josseau, Pagart, Gillet, Coignet, Barafort, Dupray, Levita. Une réunion de propriétaires s'est même formée à Paris sous le nom d'*Association centrale* dans le but de vaincre les derniers obstacles qui s'opposaient à l'établissement du Crédit foncier en France (1).

Le mois même du coup d'Etat, une commission fut instituée au ministère de l'agriculture qui s'inspira du rapport récemment déposé par M. Chégaray (2), et le 28 février 1852 parut le premier décret organisant le crédit foncier, complété bientôt par un décret du 9 avril. Le principe de sociétés intermédiaires entre l'emprunteur et le prêteur était admis avec celui du remboursement par annuités à long terme. L'association pouvait être formée soit entre propriétaires sans aucune vue de spéculation, soit entre capitalistes réalisant un certain bénéfice. Ce fut cette dernière forme qui triompha dans la pratique : la *Banque foncière de Paris*, société de crédit foncier, constituée sous l'empire de cette législation libérale, acquit bien vite la confiance publique et celle du gouvernement qui finit par lui accorder le monopole d'émission des lettres de gage (3). Elle prit désormais le nom de *Crédit foncier de France* et devint cette puissante machine dont le fonctionnement au point de vue financier a donné jusqu'à nos jours les meilleurs résultats. Le Crédit foncier fait trois sortes d'opérations, à chacune desquelles correspond un compte distinct,

(1) Traité du Crédit foncier, par Josseau, 1884. Introd., p. 36.

(2) 29 avril 1851.

(3) Décret du 10 décembre 1852.

dans sa caisse : 1^o des prêts purement chirographaires ; 2^o des prêts aux départements et aux communes ; 3^o des prêts aux propriétaires fonciers. Cette dernière classe est la seule qui se rapporte à notre matière. Les obligations émises dans ce but portent le nom de *Lettres de gage*. « Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles que celles qui peuvent exercer directement contre la société. » (1). Elles sont appelées au remboursement par voie de tirage au sort. Chaque remboursement comprend le nombre d'obligations nécessaire pour opérer un amortissement tel, que les obligations restant en circulation n'excèdent jamais les capitaux dûs sur les prêts hypothécaires (2). Il en résulte que si les lettres de gage correspondent en valeur au montant des prêts, ils ne représentent pas ceux-ci directement. Non seulement le sol lui-même n'est pas mobilisé, mais le crédit foncier ne l'est qu'au second degré. La société emprunte en la forme ordinaire, sauf certains privilèges d'une faible importance théorique (3), et c'est le crédit centralisé entre ses mains qui devient l'objet d'une mobilisation générale.

On avait espéré que l'unité de l'institution abaisserait au minimum le prix coûtant de ses services, M. Josseau écrivait en 1851 : « En adoptant un seul type, tout prend des proportions plus larges et tout se simplifie ; c'est la machine à vapeur qui se substitue à une foule de leviers isolés et discordants ; elle joint

(1) Art. 78 des statuts.

(2) Art. 82 des statuts.

(3) Son plus important consiste dans la faculté de purger comme un acquéreur.

l'économie des ressorts à la puissance de l'action. » Malheureusement cette prédiction optimiste ne s'est pas entièrement réalisée. L'amortissement imposé sous l'influence de l'idée de libération de la propriété allourdissant encore le taux, on arrive à payer 6 p. 100 pour un emprunt d'une durée de 50 ans (1). Peut-être atteindrait-on ce chiffre en empruntant au moyen de l'hypothèque sur soi-même, parce qu'il faudrait se faire garantir ensuite et payer pour cela une prime d'assurance ; mais on bénéficierait du montant de la prime toutes les fois qu'on pourrait placer sa lettre de change hypothécaire chez un capitaliste qui connaîtrait directement l'emprunteur et son immeuble. Puis, surtout, on pourrait utiliser tout le crédit existant dans un bien, tandis que le Crédit foncier ne prête que jusqu'à concurrence de la moitié de sa valeur. Enfin, la preuve évidente que cette société constitue dans certains cas un rouage inutile, c'est qu'on rencontre des personnes qui empruntent au crédit foncier tout en possédant des obligations foncières. Cette opération, qui peut paraître étonnante au premier abord, provient du besoin de mobiliser partiellement une fortune trop complètement foncière, besoin souvent créé par des nécessités d'administration. Ainsi s'explique-t-on, en dehors des raisons de coterie financière, que le Crédit foncier à peine fondé ait encouru le reproche d'insuffisance (2).

La loi sur la Transcription (3) suivit de près l'organisation du Crédit Foncier, elle est dans le domaine juridique ce que les décrets de 1852 étaient dans le domaine

(1) V. le tableau officiel publié par Josseau, t. 1^{er}, p. 70.

(2) P.-P. Abrial. De l'insuffisance du crédit foncier actuel et des moyens d'y remédier, in-8°, Guillaumin, 1855.

(3) 23 mars 1855.

financier. Elle constitue également une réforme incomplète mais importante, ayant permis de retarder jusqu'à nos jours la solution définitive de la question foncière. La publicité est établie par voie de transcription pour tout acte entre-vifs translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque, pour les jugements d'adjudication et certains actes constitutifs de droits réels. L'art. 9 offre ceci de remarquable qu'en sanctionnant l'usage de la subrogation et de la renonciation à l'hypothèque légale de la femme, il établit en réalité un mode de cession de cette hypothèque spéciale et en régleme la mobilisation.

§ IV. — La mobilisation du sol depuis 1855 jusqu'à nos jours.

Restait la question cadastrale à laquelle on n'avait pu imposer une période d'arrêt. Une loi du 7 août 1850, intervenue pour faciliter l'action administrative dans le but de la péréquation, donna lieu à de nombreuses pétitions sur lesquelles le Sénat se décida à délibérer en 1866.

A cette occasion, le président Boujean (1) prononça un remarquable discours dans lequel il réclamait énergiquement l'établissement d'un *livre foncier* fondé sur le cadastre tel qu'en possèdent plusieurs nations voisines. Prévoyant l'objection juridique, « j'ose affirmer, dit-il, que pour son établissement il n'est nullement besoin de toucher à aucune des dispositions du code. »

(1) Discours prononcé à la séance du Sénat le 16 avril 1866. Tirage à part in-8°, imp. Lahure, 1866.

Malgré cela, son projet ne fut pas admis, et c'est sans plus de succès qu'il le reproduit plus tard, en 1874 (1). Par contre, une pétition tendant à obtenir que les agents du cadastre fussent chargés de fixer les limites des propriétés a été favorablement accueillie par le Sénat le 15 mai 1866 ; mais ce corps, craignant d'encourager le public dans cette voie des pétitions, prit le parti d'écarter désormais toutes celles qui lui seraient adressées sur cette matière.

A cette époque commença à s'agiter la question spéciale du crédit agricole. Une société financière s'était constituée sous ce nom en 1861 (2). Un décret du 28 mars 1866 ouvrit une enquête pour constater la situation et les besoins de l'agriculture. La révision du cadastre fut demandée dans beaucoup de localités et par plusieurs conseils généraux. La création d'un livre foncier contenant l'état-civil des biens et formant « le titre commun de la propriété foncière » fut encore demandée, mais la commission supérieure la rejeta dans sa séance du 23 novembre 1868. En 1869, F. Grannier proposa une « organisation théorique et pratique du crédit foncier rural et du crédit agricole combinés. » Cet auteur avait déjà eu l'idée d'un crédit foncier et agricole absolument gratuit (3) qui nous paraît rentrer parmi les utopies qui ne supportent pas la discussion. Puis, il nous semble qu'on doit prendre garde de confondre deux choses aussi différentes que le crédit foncier et le crédit agricole. En effet, l'agriculteur est pro-

(1) Révision et conservation du cadastre, 2 vol. in-8, Paris, Durand et Pedone-Lauriel, 1874.

(2) V. Compte-rendu au nom du comité d'administration du Crédit agricole, par L. Fremy. Paris, Chaix, in-4°, 1861.

(3) In-8°, 1866.

priétaire ou il est simplement fermier. S'il est propriétaire, il a un gage foncier à offrir; s'il est fermier, il ne peut affecter à la garantie de ses emprunts que ce qui lui appartient, c'est-à-dire son matériel agricole mobilier qui échappe par sa nature aux règles qu'on pourrait étalir pour le sol lui-même.

Nous arrivons ainsi à la terrible guerre franco-allemande. L'Allemagne, en s'y préparant, n'oubliait pas de développer ses institutions de crédit foncier (1) et au lendemain de sa victoire, la Prusse promulgua sa grande loi hypothécaire (2) traduite immédiatement par M. Gide dans l'*Annuaire de Législation étrangère* (3). La dette foncière (*Grundschuld*) constitue une charge réelle de l'immeuble indépendante d'un rapport d'obligation entre le propriétaire et son créancier. Elle a sa réalisation dans le bon foncier (*Grundschuldbriefe*), qui consacre le principe de l'hypothèque sur soi-même, de nos cédules de Messidor; mais il va plus loin, il établit un rapport direct entre la terre et son créancier. C'est elle-même qui doit et non pas son propriétaire. La formule impersonnelle du bon foncier en témoigne. Lorsque, en vertu de l'art. 27, le bon foncier est délivré au nom du propriétaire lui-même, celui-ci est considéré comme le propre créancier de son bien, il ne tient pas son droit de lui-même, comme le tireur sur soi-même des lettres de change de l'an III, mais de l'autorité publique qui, comme elle le fait propriétaire, le fait, lui ou un autre,

(1) En 1867, création de la Banque hypothécaire de Wurtemberg. — En 1868, Crédit foncier de l'Allemagne du Nord et Crédit foncier Prussien. (V. dans Josseau la table des institutions de crédit foncier avec la date de leur fondation.)

(2) Loi du 5 mai 1872.

(3) 2^e année, p. 208.

créancier; ces deux titres émanant de la même source officielle qui est le grand livre foncier du système germanique. Ce droit eut été extrêmement remarquable par son homogénéité si dans l'élaboration du projet de loi on ne se fût pas avisé, sous prétexte de laisser à tout le monde sa liberté, d'introduire dans le nouveau code le principe de l'hypothèque romaine.

Les deux théories combinées au hasard des discussions parlementaires, ont produit des articles qui se justifient difficilement. M. Challamel (1) a démontré que la dette hypothécaire s'y trouve parfois élevée au niveau de la dette foncière, tandis qu'à l'inverse la dette foncière descend au niveau de la dette hypothécaire. On a été jusqu'à permettre la transformation d'une dette hypothécaire en dette foncière sans le consentement des créanciers postérieurs qui voient l'hypothèque échapper ainsi aux chances de radiation.

Il y a pourtant entre la dette hypothécaire et le bon foncier cette différence remarquable, que celui-ci seulement peut faire l'objet d'une cession par endossement en blanc, ce qui en fait un véritable titre au porteur. Enfin, le défaut de cause dans la dette foncière ne peut être opposé à qui que ce soit, conséquence du principe de la foi entière en l'écriture. L'ensemble du système hypothécaire repose sur le principe germanique de la publicité. L'hypothèque judiciaire est conservée, mais seulement pour les condamnations au paiement d'une somme immédiatement exigible, ce qui permet l'application du principe de la spécialité auquel n'échappe pas l'hypothèque de la femme mariée. Un système de *prénotations* permet de s'assurer dès le début de l'ins-

(1) Etude sur les cédules et les bons fonciers. Paris, 1878, p. 160.

tance que le gage n'échappera pas à l'hypothèque devant résulter de la condamnation éventuelle. Nous avons vu ce système proposé par M. Pougeard en France. Une dernière remarque sur les bons fonciers : ceux-ci n'indiquent pas d'échéance ; suivant l'usage allemand, le débiteur doit « dénoncer » son intention de rembourser un certain temps à l'avance. S'il faut recourir à l'expropriation, chaque bon foncier a son rang déterminé à l'avance.

En 1872 fut fondé dans les pays annexés le *Crédit foncier d'Alsace-Lorraine* (1).

Nos désastres de 1870 furent suivis d'une période de prospérité économique qui empêchèrent l'explosion des projets de monétisation du sol, conséquence ordinaire des guerres ; mais la nécessité de lever de nouveaux impôts fit chercher des ressources dans la réforme cadastrale. A la proposition de M. Lanel faite en 1873, succéda en 1876 une proposition de M. Léon Say sans qu'un résultat sérieux sortit des discussions parlementaires.

En 1878, M. Challamel, dans une étude que nous avons eu plusieurs fois l'occasion de citer, réussit à appeler l'attention sur les régimes hypothécaires issus du système germanique. Il révéla l'existence des *Handfesten* en usage dans la ville de Brème et qui constituent le plus parfait exemple de mobilisation du sol que nous ait laissé le système germanique. « La handfeste n'est pas un droit, c'est une chose. » Le papier sur lequel elle est rédigée représente si complètement le fonds, qu'en l'engageant on engage le fonds lui-même, en le pos-

(1) Projets de loi concernant l'introduction du système des livres fonciers en Alsace-Lorraine. Motifs des projets de loi. 2 vol. in-12, Strasbourg, 1883.

sédant, en possède le fonds lui-même. L'immeuble matériel est frappé d'inertie au point de vue juridique, le droit qu'on pouvait avoir sur lui on l'a sur la *handfeste* ou plutôt sur l'ensemble des *handfesten* qui vaut titre de propriété. Isolément, elles valent titres de créance avec droit de préférence sur le prix de l'immeuble pour leur valeur nominale, au rang indiqué par leur numéro d'ordre. Leur rédaction est ainsi conçue :

« Handfeste de 2.000 marcs
après 10.000 marcs.

« La commission foncière de Brême atteste par les présentes que..... a créé sur son immeuble, situé à..... une *handfeste* de 2.000 marcs. Les présentes lui sont remises à ce titre.

Fait à Brême, le..... 18.... »

La commission foncière est formée d'une délégation du tribunal d'appel. Ces magistrats ont une autorité absolue sur la propriété foncière. Les ventes se font devant eux et entraînent purge. La publicité est obtenue au moyen d'un journal spécial d'annonces judiciaires. Ils ne garantissent que la propriété de l'immeuble et non sa valeur; les *handfesten* étant sériées, on s'expose à recevoir un papier sans valeur en acceptant les derniers numéros, car le propriétaire peut s'en faire délivrer un nombre indéfini. L'hypothèque est en quelque sorte divisée par avance en un certain nombre de privilèges superposés; en s'appliquant sur l'immeuble, elle adhère entièrement à toutes les parties qu'elle recouvre de façon à ne faire qu'un avec lui. La jurisprudence s'est cependant écartée sur deux points de la sévérité du principe : d'abord la possession d'une *handfeste* n'ac-

corde aucun droit si elle est sans cause, puis lors de la réalisation du gage, si le propriétaire a conservé entre ses mains une ou plusieurs handfesten, on n'admet pas que celle-ci lui donne droit à être colloqué au rang correspondant, à l'encontre de ses créanciers ; les handfesten non utilisées sont considérées comme inexistantes et les numéros postérieurs remontent d'autant. De cette façon, le propriétaire n'a mobilisé son immeuble que lorsqu'il en a mis toute la valeur en circulation.

Comme pendant des systèmes allemands, on eut connaissance en France du système appliqué en Australie par sir Robert Torrens. Signalé par M. Lahuppe en 1877, dans la *Réforme économique*, il fut successivement vulgarisé par M. Yves Guyot dans le *Globe* (1), et dans le *Journal des économistes* (2), par M. Dain, professeur à l'école de droit d'Alger (3), et par M. Charles Gide (4).

C'est au moment où nous nous acheminions péniblement à la loi de 1855 que sir Robert Torrens conçut le projet d'appliquer à la vente du sol un système analogue à celui qui étoit en usage pour la vente des navires, système qu'il avait eu occasion d'apprécier en exerçant les fonctions de directeur des douanes. Il entreprit en faveur de son projet une campagne dans laquelle sa verve le servit beaucoup. Nommé député, il

(1) 28 juillet, 11 août, 1^{er} septembre 1882. — 28 septembre, 5 octobre 1883. — 25 avril 1884. — 6 avril 1885. — 13 mars, 17 avril 1887.

(2) Octobre 1882, p. 13. -- Août 1884, p. 288.

(3) Le système Torrens et son application en Tunisie et en Algérie. In-8, Alger, 1885.

(4) Etude sur l'act. Torrens. Extrait du Bulletin de législation comparée. In-8, Pichon, 1886.

fit voter en 1858, pour les colonies australiennes, le système auquel son nom est resté attaché, mais dont le titre véritable est *The Real Property Act*. Immédiatement, il donna sa démission pour se consacrer à l'application de la loi nouvelle. Grâce à son zèle infatigable elle ne tarda pas à donner les meilleurs résultats (1). Il a même été question de l'appliquer en Angleterre.

Voici en quoi consiste le système Torrens. D'abord, il est facultatif, nul n'est forcé de s'y soumettre, s'il n'y trouve son propre intérêt. Tout propriétaire qui désire y acquiescer doit avant tout faire dresser un plan de son immeuble dans des conditions déterminées pour assurer l'uniformité du système, puis il l'envoie au *Registrar général* (sorte de conservateur des hypothèques et de l'enregistrement) accompagné d'une déclaration détaillée rédigée sur une formule qu'on trouve partout, et comprenant l'affirmation de son droit de propriété, avec l'indication des droits et charges qui peuvent grever l'immeuble. Le *Registrar general* confie ce dossier, complété par les titres de propriété, à l'examen d'un ou de deux jurisconsultes. Si ceux-ci ne trouvent pas la propriété suffisamment justifiée, leur décision motivée est transmise au requérant qui peut en appeler aux tribunaux ordinaires. Ceux-ci ont également à statuer sur les oppositions qui peuvent survenir de la part des tiers. A cet effet, le *Registrar général* fait publier dans les journaux de la colonie la liste des immeubles dont les titres lui paraissent en règle. Les intéressés ont au moins un mois pour intenter leurs revendications. A l'expiration des délais indiqués, le bien est placé défi-

(1) Return. Registration of title (British colonies) ordered by the House of commons. (Mai 1881.)

nitivement sous le régime du *Real Property Act*, et le titulaire en devient propriétaire incommutable. Pour qu'il puisse en justifier, on procède à l'immatriculation. Pour cela le *Registrar général* rédige une description du bien en deux originaux parfaitement identiques. L'un conservé dans ses archives et classé sous une reliure mobile, formera un élément du grand livre de la propriété foncière, et l'autre est remis par lui au propriétaire pour lui servir de titre. Une conformité constante doit être maintenue entre ces deux documents : pour l'assurer davantage, on a recours dans certaines colonies à la reproduction photographique. Ce titre est absolument inattaquable ; s'il se trouvait par hasard qu'un tiers put faire valoir des droits sur l'immeuble immatriculé, il serait indemnisé au moyen d'un fonds de réserve constitué à l'aide d'un léger droit sur la délivrance des titres. L'expérience a prouvé que ce cas est extrêmement rare.

La propriété ainsi établie, son transfert s'opère avec la plus grande simplicité. Le cédant justifie de sa volonté de se dépouiller, soit sur le titre lui-même, soit sur une formule préparée sur papier ordinaire, il fait certifier sa signature par un témoin et envoie le tout au *Registrar général* qui anéantit l'*ancien titre dans son double exemplaire* et le remplace par un nouveau, conforme aux intentions indiquées. Si la transmission est seulement partielle, il peut, soit représenter l'ancien titre par deux nouveaux, soit en créer un seul nouveau, en mentionnant sur l'ancien la dépréciation qu'il a subie. Le nouveau titre a la même force juridique que l'ancien, et le registre général se trouve tenu au courant sans que son volume augmente. La sécurité est aussi grande que dans le transfert des rentes nominatives sur l'Etat.

L'extrême modicité des droits d'enregistrement permet de ne pas hésiter devant une mutation avantageuse, ce qui assure la mobilisation du sol d'une façon assez complète. Mais il est bien entendu que la rapidité de la circulation est limitée par la nécessité de recourir à l'administration centrale comme intermédiaire des mutations. En d'autres termes le système Torrens n'admet pas la représentation de la terre par des titres au porteur. C'est une conséquence de l'application absolue du principe de l'investiture : à chaque mutation la terre doit revenir entre les mains de l'État, représenté par un magistrat spécial.

Le notaire, dans notre législation française, a bien quelque analogie avec ce magistrat, mais il lui manque ce que les Romains appelaient la *jurisdictio*. Il ne peut créer des droits en dehors de la volonté des parties. Il enregistre la description du consentement au lieu d'en imposer la formule. Ses archives, au lieu d'offrir la centralisation des droits réels de sa circonscription, réunissent des actes de toute sorte dont la portée doit être appréciée par les tribunaux. Il en résulte une infinité de procès souvent très embarrassants pour les juges ; car, sous prétexte d'échapper au formalisme, on est tombé dans la métaphysique.

L'établissement du protectorat français en Tunisie a eu pour conséquence l'introduction dans ce pays d'une loi foncière très analogue à l'acte Torrens (1). L'immatriculation facultative décrite dans le chapitre II a pour but de délivrer l'immeuble de tous droits réels qui n'apparaîtraient pas inscrits sur le livre foncier

(1) Loi du 5 juillet 1885, entrée en application au mois de septembre 1886.

déposé chez le *conservateur*. Chaque propriétaire se fait délivrer une copie de ce titre : « Toute mention portée sur le titre doit être reproduite sur la copie : d'où nécessité de représenter à chaque transaction cette copie et l'impossibilité pour lui de consentir aucune mutation ni constitution de droit réel une fois dessaisi de son titre » (1). Ce résultat concorde avec l'usage indigène d'emprunter en déposant ses titres de propriété chez un banquier. Entre autres simplifications, il faut noter la constitution d'hypothèque permise, sous-seing privé ; garantie suffisante pour les petits emprunts. Cette hypothèque peut circuler au moyen de la clause à ordre, sauf peut-être la nécessité d'une inscription à chaque endossement. Enfin, les hypothèques occultes et les hypothèques générales sont supprimées.

L'ensemble de cette loi, due à l'initiative de M. Cambon, qui en avait pris l'idée dans les publications de M. Yves Guyot, doit être approuvé sans réserves ; malgré certaines imperfections comme la compétence trop limitée du Tribunal mixte chargé de statuer sur les demandes d'immatriculation et surtout la complication du livre foncier composé de trois registres, sans compter deux tables et un répertoire. Il serait à souhaiter que l'exemple de la Tunisie ait été suivi pour nos autres grandes colonies, en attendant qu'on modifie à son tour le régime foncier de la mère-patrie. Suivant M. Paul Leroy-Beaulieu : « la propriété foncière a trouvé en Tunisie sa formule plus nette, plus précise et plus complète qu'en France ».

(1) Pour le détail de cette loi, voyez le livre de M. Dain : *Le système Torrens et son application en Tunisie et en Algérie*. In-8°, Alger, 1883.

Malgré ces avantages, la loi foncière tunisienne n'a pas encore donné les résultats qu'on espérait. Les propriétaires mettent peu d'empressement à profiter de la faculté d'immatriculation, à laquelle ils reprochent de coûter trop cher; et les tribunaux ne les y encouragent guère.

Nous n'insisterons pas sur les dernières tentatives de mobilisation proposées à l'occasion de la réforme de l'impôt foncier. Disons seulement qu'en 1885 se fonda, sous la direction de M. Sanguet, une revue mensuelle ayant pour titre : « *La Réforme cadastrale* » (1) et traitant des questions économiques et topographiques relatives à l'institution d'un grand livre de la propriété foncière. Puis notons un curieux projet de M. Deleuse, ainsi résumé dans le *Journal des Economistes* (2) : « 1° L'impôt foncier fixé jusqu'à ce jour par les répartiteurs sera basé à l'avenir sur la valeur qu'à ses risques et périls le propriétaire donnera à ses immeubles. — 2° Ces risques et périls consistent dans l'obligation qu'aura le propriétaire de vendre au premier offrant son immeuble, au prix auquel il l'aura évalué et déclaré, avec majoration d'un tiers ».

Vers 1883, le déficit du budget créa une nouvelle cause de projets de mobilisation. La monétisation du sol fut encore proposée comme remède à l'état de nos finances par M. Fleury, député de l'Orne (3). Il demandait d'autoriser le ministre des finances à émettre des *billets hypothécaires*, d'abord pour une somme de trois milliards; mais il prévoyait que l'émission pourrait

(1) Février 1885.

(2) Mai 1887, p. 225.

(3) Séance du 19 juin 1883. V. *Journal officiel*. Annexe 2022. (Docum. parl., 1222).

atteindre 25 milliards, soit le quart de la valeur totale de la propriété foncière. Ces billets, garantis par une hypothèque spéciale sur les biens de l'emprunteur seraient délivrés moyennant le paiement annuel de 2 1/2 p. 100 d'intérêts jusqu'à l'échéance, dont le terme ne devait pas dépasser cinq ou sept ans. En cas de non remboursement, l'Etat poursuivrait directement l'emprunteur et subsidiairement le trésorier payeur général et le notaire, intermédiaires responsables dans la limite de trois huitièmes chacun. Ces diverses garanties procureraient à l'Etat un bénéfice annuel de 240 millions, d'après l'auteur du projet. Mais comme le paiement des impôts pourrait se faire en billets hypothécaires, il est probable que si ce système était jamais appliqué, ces billets afflueraient rapidement dans les caisses publiques, et on ne pourrait les en faire sortir qu'au moyen du cours forcé dont on connaît les résultats économiques. M. Leroy-Beaulieu n'a donc pas eu tort de critiquer sévèrement cette proposition mal venue (1).

Plus pratique est le projet de M. Amelin (2), qui propose « l'extinction de la dette publique par la vente des libertés qui nous manquent ». La liberté de mutation de la propriété foncière vaudrait à elle seule 16 milliards 1/2; en autorisant le rachat du droit de mutation par suite de cessions entre-vifs, on obtiendrait immédiatement des ressources, et la circulation rapide des immeubles serait délivrée de son principal obstacle. On peut cependant objecter que ce serait

(1) A ajouter au projet Fleury : Raymond Tamisier : *Projet de mobilisation partielle de la propriété foncière par la création de billets hypothécaires amortissables*. In-8°, Guillaumin, 1885.

(2) *Le libre-échange absolu*. Récompense du concours Péreire. In-8°, Guillaumin, 1884, p. 280.

escompter l'avenir d'une façon exagérée : les Gouvernements, pour rester économes, ne doivent pas voir trop d'argent à la fois.

§ V. — La mobilisation du sol et le collectivisme

L'époque contemporaine a vu les théories économes se formuler sous une dénomination nouvelle : *le collectivisme*. En matière de propriété foncière, les collectivistes proposent, à la suite de M. Henry Georges (1), ce qu'ils appellent la *nationalisation du sol*, c'est-à-dire la suppression de la propriété individuelle remplacée par la propriété collective de l'Etat.

En supposant l'application radicale de leur doctrine, il n'y aurait plus de question de mobilisation du sol, par cette simple raison que la propriété, pour circuler, doit exister. Mais si l'Etat, laissant la propriété du sol aux particuliers s'emparait seulement de son exploitation, le droit de propriété délivré d'entraves matérielles circulerait avec une facilité qu'il n'a jamais eue et qu'il ne saurait avoir autrement; seulement il disparaîtrait complètement du jour où les dividendes des actions de rente foncière nationale cesseraient d'être payés.

(1) Progress and poverty.

DEUXIÈME PARTIE

THÉORIE DE LA MOBILISATION DU SOL

Nous avons pu constater maintes fois dans le cours de notre étude historique que la mobilisation du sol ou évolution du type *immeuble* vers le type *meuble* présente différents états qui ont reçu leur appellation propre. Ces états, mêlés dans la pratique, se succèdent en logique comme des degrés superposés.

La circulation accélérée des richesses territoriales forme le premier degré. Puis vient la monétisation du Crédit foncier, objet de fréquentes tentatives. Ensuite apparaît le fractionnement du droit de propriété rendant inutile l'hypothèque proprement dite. Enfin nous signalons, sur les confins du possible, la nationalisation du sol qui place toute propriété foncière sous le régime de la société anonyme.

Examinons l'un après l'autre ces quatre états :

§ I. — Circulation accélérée

La *circulation accélérée* des biens immeubles est au fond de tous les systèmes que nous avons analysés. Elle existe aussi bien dans les banques des propriétaires que dans la législation de Brême, dans la loi de Messidor que dans les projets de nationalisation; mais c'est dans l'act Torrens qu'elle se trouve le mieux déterminée. Là, le bien fonds n'a presque rien perdu de ses caractères juridiques, la transformation du droit de propriété n'apparaît que par l'effet absolu du mode de transfert. L'amélioration consiste principalement dans la facilité des mutations; le but poursuivi est l'assimilation du titre de propriété à une valeur commerciale.

Cette tendance doit-elle être approuvée sans réserve? Autant vaut demander si la circulation des richesses en général constitue oui ou non un avantage. Il est certain que l'excès en tout ne vaut rien, et qu'une circulation trop intense a ses dangers; mais, dans le corps social comme dans l'organisme humain, une fièvre modérée produit certainement plus de bien que de mal. En tous cas, elle est moins à redouter qu'un arrêt complet de l'activité. Semblable au sang qui se fortifie en circulant, la richesse qui passe d'une personne à une autre acquiert à chaque instant une vie nouvelle : « *Mobilitate viget, vires acquirit eundo.* »

Cette vérité s'explique par la loi de l'offre et de la demande en vertu de laquelle le bien arrive aux mains de celui qui doit en tirer la plus grande somme d'utilités. En effet, la somme d'utilités qu'on espère tirer

d'un bien se mesure au prix qu'on consent à y mettre. S'il se rencontre parfois des raisons psychologiques d'acheter cher, elles disparaissent dans l'ensemble de la circulation. L'intérêt matériel est le grand régulateur du commerce. Quelle que soit la nécessité qui pousse à vendre, il est clair qu'on ne signe le contrat que parce qu'on regarde l'utilité du prix comme supérieure à l'utilité du bien, tandis que l'acquéreur de son côté estime l'utilité du bien supérieure à l'utilité du prix. Les deux parties ont donc gagné sur l'opération. Et le bien y a gagné aussi, car la personne qui l'a estimé d'avantage sera vraisemblablement disposée à faire pour lui de plus grands sacrifices; c'est-à-dire, si c'est un capital fixe, à lui incorporer plus de capitaux circulants sous la forme d'améliorations matérielles et de soins personnels.

Mais on objecte que les immeubles sont les biens d'une nature particulière, dont la destinée est de rester le plus longtemps possible dans les mêmes mains. Nous répondons qu'il ne faut pas confondre le fait et le droit. Oui, la nature de l'immeuble répugne à sa circulation rapide, mais si l'on trouve un moyen juridique de vaincre cette répugnance, ce sera avoir corrigé la nature dans le sens de l'intérêt général.

On invoque contre nous l'intérêt spécial des familles; mais quel intérêt une famille peut-elle avoir à posséder une valeur moindre plutôt qu'une valeur plus considérable. Telle est en effet la position du problème, une personne possède un immeuble, si cette personne est libre, elle s'en dessaisira que moyennant une indemnité estimée préférable; il n'y a pas de meilleur juge de son intérêt qu'elle-même.

On insiste cependant et l'on soutient que la famille étant gouvernée par un chef, si ce chef jouit d'une certaine latitude, il pourra engager l'avenir d'une façon irrémédiable. Cet argument porte à faux, car si l'on trouve les pouvoirs du chef de famille trop étendus, il suffit de les restreindre et cela s'impose non-seulement à l'égard des immeubles, mais encore à l'égard des meubles. On comprend qu'autrefois, quand le sol était la seule richesse, l'immobiliser équivalait à rendre les fortunes indisponibles; mais de nos jours où les statistiques accusent pour la France en face d'un revenu foncier de 3 1/2 milliards, un revenu mobilier de 4 1/2 milliards au moins (1), il arrive que la grande portion des fortunes se trouve la moins protégée.

Cette protection quelconque est cependant considérée comme suffisante. « Sur la seule attestation d'un notaire qu'une inscription de rente, quelque importante qu'elle soit appartient à tel individu, le trésor en opère le transfert au nom d'un tiers qui en devient acquéreur incommutable, et le véritable propriétaire n'a d'action que contre le notaire rédacteur du certificat. En introduisant cette simplicité de formes dans le régime hypothécaire (2) » et foncier, on obtiendrait une assimilation conforme à l'équité. La loi du 27 février 1880, relative à l'aliénation des valeurs mobilières appartenant aux mineurs et aux interdits, nous semble offrir le type de la protection à accorder aux incapables pour

(1) Discours de M. Cornudet, commissaire du gouvernement, au Sénat, le 5 juin 1866. — L'orateur constate qu'en défalquant du revenu mobilier, un milliard environ de dette consolidée et emprunts départementaux, on a encore la proportion signalée par M. Passy en 1849, entre le revenu mobilier et le revenu immobilier.

(2) Decourdemanche, p. 46.

faire concorder leur intérêt particulier avec l'intérêt général. Déjà l'article 46 de la loi du 2 juillet 1862 avait assimilé aux immeubles certaines rentes, relativement en emploi. Ce privilège du 3 pour 100 pourrait être étendu à toutes les rentes nominatives offrant une garantie sérieuse, et celles résultant de la mobilisation du sol viendraient naturellement en première ligne.

A défaut d'arguments économiques on se retranche derrière des raisons de sentiment; on dit que perdre un meuble, c'est perdre une valeur qu'on pourra regagner; tandis qu'être dépouillé d'un immeuble, c'est subir un dommage irréparable, par ce fait qu'un autre acheté à sa place ne la remplirait pas, même en admettant qu'il lui ressemblât entièrement. Nous répondrons que les souvenirs de famille qui ont pu faire considérer certains coins de terre comme hors de prix pour certaines personnes, s'en sont bien allés depuis que l'immeuble patrimonial n'est plus le lieu de sépulture des ancêtres. Il suffit de voir combien on porte envie aux propriétaires expropriés pour cause d'utilité publique pour se rendre compte que nous sommes loin des histoires de la vigne de Naboth, et du moulin de Sans-Souci.

D'ailleurs, si le patrimoine immobilier avait l'importance qu'on lui attribue, il faudrait aller jusqu'au bout, et, comme dans la loi de Moïse, en défendre l'aliénation perpétuelle même aux personnes dont la capacité est complète. Il résulte au contraire de l'observation des faits économiques que les immeubles perdent de plus en plus leur caractère de *res certæ* par excellence, pour devenir des choses à peu près fongibles. L'immeuble n'est plus une demeure pour son propriétaire; c'est un

simple placement, et si l'on n'y prend garde d'autres formes de capitalisation le supplanteront dans ce nouveau rôle : « Le bourgeois propriétaire commence à s'apercevoir que si la terre qu'il prenait comme fonds de placement à des qualités, elle a de grands inconvénients pour celui qui veut qu'elle lui rapporte sans avoir à s'en préoccuper. L'orgueil qu'il pouvait avoir en foulant un sol bien à soi commence à disparaître. Les chemins de fer en font un nomade qui court du nord au midi. Il trouve la propriété mobilière bien plus commode... alors il va chez un agent de change au lieu d'aller au notaire. Il achète une part de chemin de fer, de mine, de forge, ou même de maison (1) ». Cette tendance constitue par la propriété foncière une cause de baisse relative parfaitement accusée qui ira en s'accroissant si l'immeuble ne rentre pas « dans le mouvement ».

Nous indiquons comme remèdes à appliquer : 1° une bonne loi foncière qui, supprimant le danger d'éviction, permette d'avoir le bien toujours prêt à circuler ; 2° une bonne loi hypothécaire qui complète la loi foncière en laissant apprécier à tout instant quelles charges réelles grèvent un immeuble ; 3° une procédure d'expropriation qui rende rapide et peu coûteuse l'appropriation d'un bien par son propriétaire virtuel : nous appelons propriétaire virtuel la personne à laquelle le propriétaire titulaire doit la majeure partie de la valeur du bien ; 4° enfin, l'organisation d'un mode de cession tout à la fois prompt et sûr.

Les deux qualités, promptitude et sûreté, sont difficiles à réunir : elles s'exclueraient même l'une l'autre

(1) Yves Guyot : La Science économique, dernière édition, p. 384.

suivant certaines personnes. Cependant, nous les voyons réalisées par plusieurs législations qu'on peut ramener à deux types : 1^o Type d'Australie : le transfert s'opère par une mention sur un registre, comme pour nos rentes sur l'État nominatives. 2^o Type de Brême : le transfert s'opère par la tradition d'un simple papier, avec ou sans endossement. Notre avis est qu'on pourrait appliquer simultanément les deux types, l'un aux mutations de propriété, l'autre aux cessions d'hypothèque ; ce serait joindre à la transcription de Brumaire la cédulisation de Messidor, et se rapprocher de l'opinion générale qui regarde le crédit foncier comme plus mobilisable que la propriété entière.

§ II. — Monétisation du Crédit foncier.

Réal disait de la cédule : « Les précautions prises pour opérer son remboursement lui donnent, en quelque façon, un *degré de fin* égal à celui de l'argent qu'elle représente, elle deviendra monnaie comme l'argent » (1). C'est là le second degré de la mobilisation : la valeur foncière ne circule plus seulement comme un meuble ordinaire, elle circule comme les *espèces monétaires*. Nous entendons ici, par « valeur foncière », seulement la créance hypothécaire. La monétisation du sol lui-même suppose un degré plus élevé de mobilisation ; toutefois, ce que nous allons dire de la manière de transformer le sol en monnaie, s'applique aussi bien à la propriété qu'à l'hypothèque.

Voyons comment ce phénomène peut se produire :

(1) Discours préliminaire du projet de Fructidor, an IV.

Un certain nombre de marchandises ont rempli et remplissent encore le rôle de monnaie ; il est difficile de préciser quelle fut la première. La monnaie exista, en fait, dès qu'une marchandise se trouva généralement préférée aux autres ; elle exista en droit quand la loi conféra à cette marchandise le privilège de servir de paiement toutes les fois que la dette consisterait en une valeur *in genere*.

En droit comme en fait, il peut exister concurremment plusieurs espèces de monnaies. En France, par exemple, nous avons certains métaux comme l'or et l'argent, et certains instruments de crédit comme le billet de banque et le chèque. Une monnaie de droit qui n'a pas les caractères économiques de la monnaie de fait, constitue une fausse monnaie ; quand cette dernière a la forme d'un instrument de crédit, on lui donne le nom de papier-monnaie dans son sens étroit. Entre la fausse monnaie et la vraie, il y a la monnaie billonnée, comme entre le papier-monnaie et le titre au porteur, il y a la monnaie différée.

Cette diversité de monnaies, dont chacune est supposée avoir sa raison d'être, montre que nous ne possédons pas la monnaie idéale ; mais nous pouvons la reconstituer en imagination à l'aide des documents fournis par les monnaies existantes. C'est ainsi que nous définissons la monnaie : une marchandise qui doit être tout à la fois l'intermédiaire des échanges, la commune mesure des valeurs, la valeur régulatrice ou étalon, et le moyen d'emmagasinement des valeurs. Nous croyons que ces diverses qualités ne peuvent se trouver plus parfaitement réalisées, dans leur ensemble, qu'avec la mobilisation du sol.

1^o Le titre hypothécaire, comme le titre de propriété,

est une marchandise procurant des utilités très réelles et dont le prix se rapprochera du prix de l'immeuble qui lui sert de *substratum*, d'autant plus que les facilités de réalisation seront plus grandes. Ce peut être une monnaie actuelle quand le titre est productif d'intérêts ; dans le cas contraire, c'est une monnaie différée, mais toujours à valeur pleine, pourvu que le *substratum* ou gage correspondant reste entier.

2° L'intermédiaire des échanges ou *medium* d'échange varie suivant l'importance de l'opération. On a successivement employé des marchandises de plus en plus chères sous un petit volume. Aujourd'hui, « Newmarck remarque avec raison que l'or est la monnaie divisionnaire du billet de banque, comme le billet de banque est la monnaie divisionnaire du chèque, le chèque de la lettre de change, la lettre de change des virements de partie et des comptes courants. »

Or, l'immeuble, sous la forme de titre au porteur, peut servir à effectuer les plus gros paiements, tandis que sous la forme de crédit foncier mobilisé il se prête à tous ceux qui se font en or et même en argent. On s'en est souvenu lors de toutes les crises monétaires : en Angleterre en 1695, en Prusse en 1770, en France en 1715, en 1790 et en 1848. Quand la monnaie métallique manque, le crédit personnel fait généralement défaut ; alors on tourne les yeux naturellement vers le crédit réel pour lui demander une monnaie provisoire de papier.

C'est un retour vers le troc, car, quand on prête à la chose plutôt qu'à la personne, on achète en réalité le droit éventuel à la propriété de cette chose, et, si cet achat est payé avec une valeur non monnayée, il se forme un contrat de vente susceptible de devenir un

contrat d'échange. Mais, comme le crédit réel est exclusivement foncier, l'unité de la marchandise choisie lui confère le caractère de monnaie de fait : on ne l'achète plus pour l'utiliser comme marchandise, mais comme moyen de s'en procurer une autre. Le *medium* reparaît.

Ordinairement, les lois sur la mobilisation ajoutent à ce caractère celui de monnaie de droit. C'est ainsi que furent conçus les assignats ; mais ils dégénérèrent bien vite en un papier-monnaie appuyé seulement sur le crédit personnel de l'État.

3° L'immeuble peut remplir également l'office d'*accumulateur des richesses*. Nous le voyons figurer sous sa forme mobilisée dans l'encaisse des Banques et à l'actif des commerçants. Le véritable trésor de guerre de l'Allemagne se compose de valeurs au porteur correspondant pour partie à des biens fonds : ce mode d'emmagasinement offre l'avantage de fournir des intérêts qui alimentent la Caisse des Invalides. Enfin, avec le régime de l'hypothèque sur soi-même, le propriétaire se crée un capital disponible, et le prêteur qui achète des lettres de gage y trouve le placement de ses économies comme dans une Caisse d'épargne.

4° L'immeuble formera plus difficilement la *commune mesure des valeurs*, car, tant que la cédule portera sa valeur exprimée en monnaie métallique, ce sera cette dernière qui fera l'office de commune mesure et le titre de propriété lui-même sera difficilement accepté comme une valeur mesurant les autres. Cependant, dans les arbitrages qui se font à la Bourse, nous voyons certaines actions foncières, comme le Panama, servir de point de comparaison pour mesurer les autres et rien ne s'oppose à ce qu'en dehors de la Bourse on stipule en cette monnaie le paiement d'un certain

nombre de gros achats. Déjà, dans les calculs usuels, chaque fois qu'on veut apprécier le revenu d'une valeur de tout repos, on la compare à la rente de la terre.

5° Quant au rôle *d'étalon de valeur* ou unité fixe de valeur, il est douteux qu'on découvre une substance capable de le remplir d'une façon absolument satisfaisante. Il faut distinguer dans la monnaie sa valeur relative et sa valeur absolue : la première exprime son pouvoir d'achat à l'égard de telle ou telle marchandise déterminée, la seconde est son utilité comme marchandise. C'est dans celle-ci qu'il faut chercher l'étalon, mais elle est soumise à maintes causes de variation qui opèrent en dépit de sa stabilité intrinsèque.

Une marchandise, pour avoir une valeur invariable, devrait être à tout instant également recherchée ; sa production devrait se mesurer aux besoins de la consommation. D'après M. Stanley Jevons, « les métaux, considérés comme valeur régulatrice, sont moins satisfaisants que certaines denrées, le blé par exemple » (1). Le blé est, en effet, une denrée de première nécessité et dont l'utilité se borne à nous faire vivre, tandis que l'utilité des métaux précieux varie avec la mode, et leur production avec le hasard. Malheureusement pour le blé, il se rencontre des années de disette comme des années d'abondance, et alors la proportion est rompue, l'étalon s'allonge ou se raccourcit. Si à la place du blé nous prenons la terre, nous avons une marchandise dont la valeur intrinsèque varie, car son pouvoir d'utilité augmente en raison de la quantité de capitaux

(1) La monnaie et le mécanisme de l'échange, p. 35 (Bibl. Scientif. intern.)

mobiliers qui lui sont incorporés. C'est ce qui explique que de 1787 à 1875, la valeur vénale de l'hectare a augmenté de 300 0/0 pendant que l'augmentation du prix du blé n'a été que de 15,8 pour cent. On pourrait peut-être obtenir une valeur intrinsèque à peu près fixe en prenant un hectare de terre de première qualité ; mais cet hectare devrait, pour remplir le rôle d'étalon, se trouver dans des conditions invariables de facilité d'exploitation. Or, la détermination de ces conditions serait nécessairement arbitraire. Cette marchandise trop spéciale n'aurait jamais un large marché. En conséquence, nous ne croyons pas pratique la conception d'un système monétaire foncier qui serait le pendant du système métrique.

Laissons, à défaut de mieux, le rôle d'étalon monétaire au kilogramme d'or pur : la monétisation du sol sera suffisamment avancée quand celui-ci remplira la triple fonction d'intermédiaire d'échange, de moyen d'emménagement et de commune mesure des valeurs. La plupart des monnaies dont nous nous servons ne sont pas plus parfaites.

Il reste à démontrer que le papier représentant le sol possède les qualités requises pour constituer la matière d'une monnaie :

1° Il a une valeur intrinsèque, puisqu'il donne droit à tout ou partie des jouissances du propriétaire ;

2° Il est facile à transporter, plus qu'un métal quelconque, puisqu'un papier pesant quelques grammes peut valoir tout un domaine ;

3° Il est indestructible en ce sens que l'individualité du titre survit à l'anéantissement de sa matière, pourvu qu'on ait pris soin de noter les numéros ;

4° Il se compose, au moins pour une même propriété, de parties parfaitement homogènes formant chacune une quote-part de cette propriété ;

5° Il est divisible soit matériellement, soit intellectuellement au moyen de coupures de la valeur qu'on voudra ;

6° Sa valeur, non seulement reste constante, mais présente même les plus grandes chances d'augmentation, ce qui sert à son emmagasinement si sa circulation peut en souffrir ;

7° Rien de plus simple que de lui donner comme aux billets de banque des caractères de reconnaissance facilement reconnaissables : l'empreinte officielle peut consister non seulement dans un dessin plus inimitable que le relief des pièces d'or, mais dans la composition chimique du papier, ce qui diminue encore les chances de fraude.

Le titre hypothécaire ou foncier a un avantage sur la monnaie métallique : il peut produire des *intérêts*. Nous disons « peut » produire, parce que la question est controversée de savoir si la monnaie doit être un capital productif.

Il est certain que les monnaies supérieures, c'est-à-dire celles qui représentent de grosses sommes comme les lettres de change et les comptes courants ne pourraient, sans dépréciation sérieuse, rester absolument improductives. Quant aux monnaies de faible importance comme celles de cuivre, elles circulent si rapidement et par quantités si petites que les intérêts ne vaudraient pas le temps qu'on passerait à les calculer. Le problème se pose pour les monnaies intermé-

diaires, par exemple pour les cédules comme celles de l'an III.

On dit : l'utilité de la monnaie consiste dans les services qu'elle rend comme intermédiaire d'échange ; si l'on ajoute des intérêts, non seulement ils seront superflus mais ils nuiront même à sa circulation, dont l'intensité résulte de ce qu'elle est toujours *à l'état d'offre*. Nous n'admettons pas cette conséquence. Ce qui fait qu'une marchandise reste à l'état d'offre, c'est que celui qui la possède l'a acquise comme moyen de s'en procurer une autre ; et comme il a toujours besoin d'acheter des marchandises d'une utilité spéciale, il offre à chaque instant en paiement une portion de sa marchandise-monnaie. Lorsque la monnaie consistait en têtes de bétail, elle produisait matériellement des intérêts ; elle en produit encore dans les pays où elle consiste en esclaves (1) ; cela ne l'empêche pas d'être toujours à l'état d'offre. Les titres de rente sur les gouvernements sont également toujours à l'état d'offre. Si le billet de banque ne produit pas d'intérêts, c'est qu'il est échangeable à vue contre du métal qui, lui, fournit des utilités successives dès qu'il cesse d'être monnayé. C'est même cette seule considération qui justifie les prêteurs à intérêts de l'ancienne accusation d'usure. On peut en effet avec les métaux précieux faire de la vaisselle ou tout autre objet dont la location se paie.

Il est vrai qu'un grand pays doit posséder une suprême réserve métallique improductrice, mais cela tient à l'imperfection de notre système de paiement :

(1) M. Paul Soleillet a constaté au Soudan l'existence du captif-monnaie.

les anglais avec beaucoup moins de monnaie que nous font des affaires plus considérables; le progrès en matière commerciale et financière consiste dans la réduction des intermédiaires.

La réduction des intermédiaires peut aller jusqu'à un retour complet au système du troc. Les crises monétaires sont le résultat de paniques qui tiennent à l'organisation incomplète et souvent défectueuse du crédit. Non, disons avec Ricardo « que la monnaie est arrivée à son maximum de perfection quand elle est de papier », en admettant comme monnaie de papier tout titre représentatif d'une valeur réelle. Une révolution financière, basée sur la mobilisation du sol, offrirait l'immense avantage de rendre à l'industrie la majeure partie du stock métallique monnayé. Suivant la belle métaphore d'Adam Smith (1), « l'or et l'argent qui circulent dans un pays peuvent se comparer précisément à un grand chemin qui, tout en servant à faire circuler et conduire au marché tous les grains et les fourrages du pays, ne produit pourtant par lui-même ni un seul grain de blé ni un seul brin d'herbe. » La substitution du papier au métal « en ouvrant en quelque manière une espèce de grand chemin dans les airs donne au pays la facilité de convertir une bonne partie de ces routes en bons pâturages et en bonnes terres. »

La monétisation du sol a son type historique dans les assignats. L'expérience fut malheureuse parce qu'on ne crut que l'empreinte de l'Etat dispensait la monnaie de papier d'être représentative. Personne,

(1) Edition des Economistes, p. 394.

pas plus le Souverain qu'une banque particulière, n'a le droit de certifier une valeur qui n'est pas réellement existante.

§ III. — Fractionnement du droit de propriété

Le troisième degré de la mobilisation consiste dans *la division de la propriété* en un certain nombre de parts isolément cessibles, dont chacune représente un droit aux revenus de l'immeuble et subsidiairement à son capital. Dans ce système, le crédit foncier se réalise sans employer la forme hypothécaire : il suffit en effet de négocier une de ces parts pour se procurer de l'argent, à moins qu'on ne préfère la donner en gage. Quand on veut appliquer ici l'expression d'hypothèque, on doit y ajouter le qualificatif d'*autonome* pour indiquer sa parfaite indépendance d'une créance quelconque.

Nos cédulistes de l'an III n'ont pas eu cette conception. Les mandats territoriaux s'en rapprochent, mais ils étaient loin d'avoir tous les caractères des *handfesten*. C'étaient des moyens d'achat plutôt que des titres de propriété.

La représentation permanente des parts de propriété n'a été organisée que dans la législation de Brême. L'article 78 de la loi foncière dispose que le seul procédé d'engagement des immeubles est l'engagement des *handfesten*. Donc, plus d'immeubles à proprement parler. La mobilisation est complète au point de vue juridique. L'immeuble matériel est frappé d'inertie et remplacé comme objectif des droits réels par un certain nombre de titres au porteur représentant des portions

de la valeur de l'immeuble exprimée en marcs. Ce n'est pas encore des parts du prix de l'immeuble variant proportionnellement avec celui-ci ; ce n'est pas l'action de la société anonyme. Mais ce n'est pas non plus la simple hypothèque ou bon foncier, c'est quelque chose d'intermédiaire. C'est la garantie immobilière prenant corps, pour former un titre applicable aux opérations commerciales, comme aux opérations civiles. C'est la puissance financière de l'immeuble emmagasinée dans une série de papiers, de façon à permettre au propriétaire de réserver son meilleur crédit pour la fin.

Ce système lentement élaboré par la coutume et perfectionné peu à peu par les jurisconsultes est remarquable par son originalité ; mais il est surtout admirablement approprié aux besoins pratiques. Le propriétaire qui veut tirer tout le parti possible de son fonds sans s'en dessaisir organise, pour ainsi dire en lignes de bataille, toutes les forces de son crédit foncier. Sa responsabilité personnelle, n'étant aucunement engagée, il dispose de ses moyens en toute liberté suivant la nécessité des circonstances, et d'autre part celui qui reçoit la handfeste numéro tant sait exactement le rang qu'il occupera en cas d'expropriation du gage. Comme toute probabilité de gain vaut son prix, la dernière des handfesten pourra être négociée pour une somme quelconque, de sorte qu'aucune des parties de l'immeuble ne sera forcée de rester immobilisée comme garantie du paiement des autres.

Ici trouvent leur place toutes les objections contre la mobilisation du sol.

Les jurisconsultes qui voient dans l'hypothèque « un acte plus dangereux que l'aliénation en ce qu'on peut se faire illusion sur ses conséquences » s'effraient de

cette facilité de cession pour la valeur totale d'un bien dont l'administration vous reste. Quand on négocie une action foncière, on sent très bien que le lien qui vous unissait à l'immeuble est rompu, tandis qu'ici on arrive à se laisser dépouiller presque sans le savoir.

Nous ne méconnaissions pas l'exactitude psychologique de cette observation, mais nous la trouvons exagérée. Il faut que l'homme apprenne à sentir la responsabilité de ses actes au moment où il les accomplit. Nous préférons à l'intérêt de l'imprudent dissipateur celui du commerçant laborieux qui cherche à étendre le chiffre de ses affaires, et du bon père de famille qui cherche dans la mobilisation d'une partie de son fonds le moyen d'y faire rentrer de nouveaux capitaux sous forme d'aménagements de toute sorte. D'ailleurs, le dissipateur a toujours à sa disposition l'hypothèque ordinaire dont les difficultés seront un bien fragile obstacle à sa passion ; et mieux que cela, il lui suffit de contracter des dettes personnelles qu'un jugement rendra exigibles sur la valeur de ses propriétés. Enfin, il nous semble que celui qui aura sa propriété dans son portefeuille, sous forme de bons, verra souvent mieux qu'un emprunteur sur hypothèque les conséquences de son acte ; car, avec la mobilisation du sol, ces papiers sont son domaine comme des billets de banque sont de l'argent, et il verra ce domaine fondre matériellement entre ses mains comme il voit sa caisse se vider de numéraire. Si cet avertissement n'est pas suffisant, il ne reste plus qu'à lui donner un conseil judiciaire. Nous dirons avec M. Cauwès : « Le problème est de féconder le sol en lui donnant les capitaux nécessaires, ce n'est pas d'engendrer un stérile mouvement de rotation. La mobilisation, en d'autres ter-

mes, n'est pas un but mais un moyen » et il nous suffit que ce moyen ne soit pas contraire dans la généralité de ses applications au but poursuivi.

Or, le but poursuivi à l'heure où nous sommes, c'est le relèvement de l'agriculture et son élévation au rôle d'industrie par le perfectionnement de son outillage. Cet outillage doit être en partie payé par le fermier exploitant, sur sa garantie personnelle et mobilière; mais pour le reste, et même pour la totalité, doit-on empêcher le propriétaire de lui venir en aide? Soyons sûrs que tel est le vœu de la majorité des propriétaires fonciers, mais ils reculent généralement devant l'immobilisation des capitaux mobiliers qu'ils possèdent, tandis que s'ils pouvaient *nourrir le sol avec lui-même*, ils feraient sans doute des expériences, bientôt couronnées de succès.

Ils ont, il est vrai, le droit de recourir au Crédit Foncier, mais nous croyons que s'ils le faisaient tous, ce serait bon ni pour lui ni pour eux. On sait que ses plus clairs bénéfices résultent de prêts faits aux villes, et sur les maisons, ainsi que d'opérations diverses de nature non foncière; et malgré cela, on se plaint qu'il vend encore trop cher ses services à l'agriculture.

Une autre objection consiste dans le danger des spéculations sur les titres fonciers mobilisés.

Sans doute, la spéculation a ses excès, mais il ne faudrait pas croire qu'elle engendre simplement un stérile mouvement de rotation. « Les spéculateurs sont nécessaires, ce sont eux qui fixent la véritable valeur des titres au porteur; les placeurs ordinaires seraient incapables de le faire; ils escomptent les chances d'augmentation »; et, qu'ils visent à la hausse ou à la

baisse, ils travaillent à établir une moyenne présentant l'approximation la plus exacte. Ce n'est pas le hasard qui les guide, ils marchent d'après l'observation des faits, et le résultat de leur expérience forme une science véritable. Le gain qu'ils perçoivent est leur juste récompense. Ils manient une arme dangereuse, mais toute force est dangereuse par sa nature et c'est à l'Etat à la réglementer, non à la supprimer.

Il ne reste plus aux partisans de l'hypothèque traditionnelle que l'autorité des Romains, nos maîtres en législation. Nous répondrons avec le conseiller d'Etat Treillard : « Je sais tout le respect que méritent les lois romaines; mais sans me jeter ici dans de justes considérations qui pourraient affaiblir notre vénération, au moins pour quelques parties, je dirai que lorsqu'il s'agit d'opinions, je ne donne à l'autorité, quelle qu'elle soit, que l'avantage de commander un examen plus approfondi, une méditation plus grande » (1). Ceci était dit à propos de l'hypothèque occulte et la fit abandonner. Ce premier pas en dehors des traditions romaines a créé un précédent qui nous autorise à en demander un second.

§ IV. — La propriété foncière en actions

Le dernier degré de la mobilisation du sol est sa *nationalisation*. La nationalisation du sol constitue une des revendications du parti de l'extrême-gauche, elle figure dans le programme publié le 16 décembre

(1) Motifs du Code civil : Favart de Langlade, I, p. 756.

dernier par le groupe des députés socialistes. C'est l'application des théories collectivistes au régime de la propriété foncière.

D'après Karl Marx (1), la propriété privée basée sur le travail personnel de son possesseur est disparue presque partout et remplacée par la propriété capitaliste ou possession du sol par des individus qui n'y voient qu'une source de revenus. L'ancien excitant au travail est devenu un moyen de se reposer en profitant du travail des autres, c'est un monopole qui conduit à l'asservissement du plus grand nombre. Revenir en arrière serait « décréter la médiocrité », il faut au monde moderne la centralisation des capitaux pour l'application de la science à la technique, l'exploitation de la terre avec méthode et ensemble, la transformation de l'outil en instruments puissants seulement par l'usage commun, par conséquent l'économie des moyens de production, les relations de tous les peuples sur le marché universel » ; la force même des choses a amené « la transformation progressive du sol et des autres moyens de production en instruments socialement exploités », il ne reste plus qu'à procéder à l'expropriation générale au profit de la nation et « la transformation de la propriété capitaliste en propriété sociale » sera accomplie.

Nous faisons les plus expresses réserves au sujet de la solution radicale proposée, remarquant seulement que sans indemnité elle serait souverainement injuste, et qu'avec une juste et préalable indemnité elle sera longtemps inapplicable.

Au point de vue juridique, la nationalisation n'est

(1) « Le Capital » résumé par Gabriel Deville, p. 309.

qu'une forme de la socialisation. Que le propriétaire exploitant soit l'Etat ou une Société, il y a ce fait capital qu'une personne morale est placée comme intermédiaire entre le sol et les individus qui profitent de son utilité. Dans la nationalisation, la nation est une vaste Société anonyme dont tout citoyen est actionnaire ; et la Société anonyme est une petite République dont ses actionnaires sont les sujets. Dans les deux cas il y a *séparation du droit d'administration d'avec la propriété proprement dite*, c'est en cela que consiste la transformation juridique qui opère la mobilisation du sol.

Cette séparation se justifie économiquement par les principes de la division du travail.

Dans tout homme qui fait valoir sa fortune, il y a un capitaliste et un travailleur : le capitaliste touche des revenus, le travailleur met en usage ses facultés ; or, tandis qu'il n'importe quelle soit l'origine des revenus dont un tel jouit, il importe au contraire beaucoup que le travail auquel il se livre, corresponde à ses facultés personnelles.

De plus, chaque travail peut se décomposer en un certain nombre d'opérations dont l'exécution, par des travailleurs spéciaux, produira des résultats meilleurs. Ainsi, pour prendre un exemple dans l'exploitation du sol, l'homme qui s'occupe uniquement de l'élevage des bestiaux ou du choix des engrais sera plus expert en cette matière que celui qui exécute seul tous les travaux d'une ferme. Nous savons qu'il y a une contre-partie à cette vérité : le travailleur spécialiste ne peut se concevoir qu'avec la grande culture, et, comme on l'a maintes fois démontré, la grande culture a ses inconvénients comme la petite. Il est impossible de décider,

a priori, laquelle doit être préférée ; cela dépend des époques et des pays.

Mais la socialisation, loin d'avoir pour résultat fatal la grande culture, permet au contraire d'appliquer tour à tour le mode d'exploitation le plus en rapport avec les circonstances. Rien n'empêche une société immobilière d'affermier de petites portions de son fonds même avec un bail emphytéotique. La grande culture est comme le monopole, une chose à laquelle il faut revenir périodiquement. Toutes les fois où une industrie hésite sur les procédés à employer, toutes les fois où l'industriel doit *s'ingénier pour trouver* un perfectionnement, la liberté et l'individualisme sont la condition du progrès. Quant, au contraire, les procédés de fabrication ou d'exploitation sont scientifiquement définis et l'art fixé au moins pour un temps, comme il s'agit uniquement de produire le plus possible les mêmes choses au plus bas prix, l'établissement de grandes entreprises s'impose comme le seul moyen de satisfaire à la demande des consommateurs et surtout de lutter contre la concurrence étrangère, l'union des capitaux faisant la force nationale.

L'application au sol du régime de la société par actions aurait pour résultat de supprimer toute différence entre le propriétaire et le rentier ; on ne pourrait plus reprocher à quelques-uns de détenir un bien qui doit être la propriété de tous. L'administration, séparée du droit de propriété, imposerait aux

rait tout simplement par une baisse des actions, au lieu d'amener, comme aujourd'hui, les plus grandes difficultés dans l'administration des patrimoines. Avec ce régime, la théorie de la Rente serait simplifiée ; cette vérité apparaissant qu' « elle est le produit du mécanisme irrésistible de l'offre et de la demande sur le marché » (1). Enfin, l'application de l'impôt sur le revenu pouvant se faire vis-à-vis de tous sous la forme d'un prélèvement sur les coupons échapperait au reproche d'iniquité qui donne droit à toute une classe de personnes de le voir venir avec effroi. Quant à l'impôt foncier sa perception serait très simple et ceux qui le paient s'en apercevraient moins.

Que devient l'*hypothèque* dans la socialisation du sol ? Supposons d'abord le cas de la simple société anonyme : le conseil d'administration autorisé par l'assemblée des actionnaires peut hypothéquer le fonds social mais une telle obligation quoique contractée par une personne suivant la forme actuelle constituerait en réalité une dette simplement foncière ; car, la personne ne possédant qu'un fonds de terre, ce serait comme si le fonds de lui-même était débiteur. Les actionnaires n'étant responsables des dettes de la société que sur la valeurs de leurs actions ; l'obligation se traduira pour eux par une diminution de la valeur de chaque action ; cela ressemblera beaucoup à l'aliénation d'une part de propriété. Il en résultera cette conséquence remarquable que *les intérêts de la dette ne pourront jamais dépasser les revenus du bien*. Une des questions les plus délicates du crédit agricole se trouvera ainsi naturellement résolue.

(1) Théorie de la rente par M. Boistel (in-8, Grenoble 1871), p. 26.

Si, maintenant, nous considérons la nationalisation ou appropriation du sol par l'Etat, il est difficile de concevoir l'existence de l'hypothèque, car la nation ne se laisse pas exproprier par les particuliers, et elle ne pourrait affecter d'une manière efficace certains immeubles à la sûreté d'une dette sans sacrifier pour ces immeubles le principe de la nationalisation. Il ne peut y avoir, avec la nationalisation du sol, qu'une hypothèque purement nominale comme fut celle des assignats.

On peut reprocher aux deux formes de socialisation du sol de favoriser l'*absentéisme* : le propriétaire délivré des soucis de l'administration fuira dans les villes. Certains points du territoire ne produiront que pour en enrichir d'autres.

Il faut bien l'avouer, cette objection a beaucoup perdu de sa valeur depuis l'introduction des chemins de fer. D'une part, en effet, les facilités de communication rendent possible à tout propriétaire, exploitant la grande ou la moyenne culture, le séjour habituel des villes; et, d'autre part, le goût des voyages fait répandre beaucoup d'argent dans les campagnes et sur les plages.

D'ailleurs, la socialisation par voie de société anonyme est un fait nécessaire qu'il faut admettre avec toutes ses conséquences, et la plupart sont excellentes. C'est un moyen de remédier au morcellement exagéré du territoire français et d'empêcher les mauvais effets de l'immobilisation ou absorption par le sol des capitaux mobiliers. De 1852 à 1859 il a été dépensé environ 6 milliards pour notre réseau de chemins de fer; cela n'a causé aucun trouble dans le patrimoine des prê-

teurs, parce que des titres au porteur leur tiennent lieu de valeurs disponibles. A ce degré comme au deux précédents, la mobilisation du sol a un but suprême : maintenir la proportion convenable entre le capital fixe et le capital circulant.

Comme la plupart des projets de crédit foncier ont été émis dans des circonstances exceptionnelles et par conséquent transitoires, on a fixé un terme à la mobilisation du sol en rendant les titres *amortissables*.

L'idée de l'amortissement est très louable en soi ; elle s'impose même quand il s'agit d'emprunts proprement dits, et dans notre matière rien de plus naturel que d'avoir cherché la libération du sol dans l'amortissement de la dette hypothécaire. Chamberlain avait fixé à quarante-cinq ans le terme des annuités. L'amortissement existait dans le plan primitif du crédit foncier silésien, mais en l'adoptant on supprima l'affectation annuelle de 1 p. 100 à l'extinction de la dette. Notre Caisse hypothécaire de 1820 obtenait l'amortissement en vingt années, et dans le Crédit foncier actuel on peut faire choix d'un terme entre dix et soixante ans.

Mais lorsque l'hypothèque a fait place au partage de la propriété, le caractère de permanence du droit nouveau exclut l'idée d'un amortissement quelconque. Loin que la dette grossisse aux dépens de la propriété, c'est celle-ci dont la valeur augmente à mesure des dépenses faites sur l'immeuble ; si au bout d'un certain temps les capitaux incorporés doivent avoir perdu leur force productrice, leur dépérissement apparaîtra par une diminution de la valeur de l'action, souvent compensée, il est vrai, par la plus-value progressive du

fonds. Cependant l'amortissement peut exister sous le régime de la socialisation ; car la société, en tant que propriétaire, peut, comme nous l'avons vu, emprunter en la forme ordinaire, et alors il sera bon que les obligations souscrites par elle aient un terme. En effet, qui emprunte à titre perpétuel pour obtenir des améliorations passagères, marche droit à sa ruine. L'amortissement peut, du reste, s'opérer par les modes les plus divers, il suffit que l'emprunt ne survive pas à l'utilité par lui produite.

Il nous reste à compléter nos explications sur la socialisation par voie de nationalisation du sol.

Ce n'est pas une raison suffisante pour repousser une théorie que d'alléguer qu'elle rentre dans la doctrine socialiste ou collectiviste. Ses partisans nous répondraient que le collectivisme est une des formes du communisme, et que ce dernier état n'est pas exclusif d'une civilisation puisqu'il a existé dans des sociétés parfaitement constituées. Nous ne leur opposerons pas que ce qui a existé à l'origine d'un peuple est impossible dans la suite, parce qu'ils nous répliqueraient que des tendances socialistes très caractérisées se découvrent dans notre société moderne.

Quelque restreint que soit le rôle assigné à l'État au point de vue économique, il reste les nécessités de la vie matérielle qui poussent impérieusement aux jouissances en commun. Au lieu d'acheter des livres, on va travailler dans les grandes bibliothèques ; on préfère à une chaise de poste un billet de circulation sur les lignes de chemins de fer ; à un coin de jardin à la campagne, le droit de se promener à Paris dans les squares. Plus les villes sont grandes et la civilisation

intensive, plus le travail de l'individu se spécialise, et, comme d'autre part ses besoins se multiplient avec l'affinement de ses nerfs, il est nécessaire qu'il consume par petites doses des jouissances que des spécialistes préparent en grand.

Cette règle s'applique tout particulièrement aux consommations de première nécessité, comme la nourriture et l'habillement; et du jour où leur production rationnelle nécessiterait l'expropriation du sol par l'État, ou, avec l'assentiment de l'État, par de grandes Compagnies (toujours moyennant une juste et préalable indemnité), nous ne trouverions pas cela contraire à l'équité ni à la logique. Déjà nous avons imposé aux propriétaires des maisons de ville un certain nombre de servitudes, comme celle d'alignement, qui ont pour but l'art autant que l'hygiène. Les remaniements cadastraux constituent de véritables expropriations pratiquées tant en France qu'à l'étranger (1). Ce n'est pas la propriété foncière, mais la propriété en général qui est inviolable et sacrée. L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme ne place qu'une seule chose au-dessus de la loi : le droit de conserver *la valeur* de ce qu'on possède, et ce droit n'empêche pas la nationalisation du sol.

Mais nous dirons aux socialistes qu'il ne nous est pas démontré que la culture par l'État puisse s'organiser ni surtout qu'elle doive donner, pour l'heure, des résultats meilleurs que les ateliers nationaux de 1848.

Qu'on permette seulement à des Sociétés agricoles d'exproprier les particuliers dans les mêmes conditions

(1) Alf. de Foville : Etudes économiques sur la propriété foncière, p. 178. Il cite en particulier les lettres patentes du 7 mai 1771 sur une nouvelle distribution des terres à Roville.

que les Compagnies de chemin de fer, et chacun pourra tenter, à ses risques et périls, de réaliser le beau rêve de « la terre devenue une banque, exploitée par les financiers, mise en coupe réglée, tondue ras, et donnant à la puissance matérielle et impersonnelle de la science le décuple de ce qu'elle discutait à l'amour et aux bras de l'homme. »

CONCLUSION

Lorsqu'on nous demandera maintenant si la mobilisation du sol est une bonne ou une mauvaise chose, nous pourrons répondre, en nous appuyant sur l'analyse précédente : cela dépend, il faut distinguer le degré d'intensité qu'on entend lui donner, et le lieu où son application doit être faite. Suivant nous, la question doit être posée de la façon suivante : « Quel est le degré de mobilisation du sol qu'il convient d'appliquer à la France à notre époque ? »

Des auteurs répondent « aucun » ; mais ils forment le petit nombre. La majorité est acquise à une réforme dans le sens d'une circulation accélérée.

Pour assurer cette réforme, il faut faire trois choses :

1^o Renouveler le fonctionnement des conservations des hypothèques en ouvrant des comptes, non plus aux personnes mais aux biens.

2^o Rendre l'inscription obligatoire pour tous les actes affectant la propriété foncière, et établir le système des « prénotations » pour sauvegarder les droits conditionnels.

3^o Supprimer l'hypothèque judiciaire et la généralité de l'hypothèque légale. A défaut de stipulation dans le contrat de mariage, donner aux Tribunaux le pouvoir de fixer la nature et l'étendue des garanties à accorder à la femme. Établir que ces garanties pourront consis-

ter, soit dans la consignation d'une somme d'argent ou de titres au porteur, soit dans l'immobilisation, sous la forme nominative de titres représentant des valeurs sérieuses, soit dans l'inscription de la créance éventuelle sous forme de prénotation sur *certain*s immeubles. Dans ce dernier cas, l'hypothèque ne prendra date qu'à partir du jour où toutes les formalités auront été remplies.

Ayant ainsi obtenu la libération de la propriété foncière, on pourrait modifier son mode de cession.

La minute des actes translatifs de propriété serait rédigée par le notaire lui-même sur un *registre public* qui ferait foi entière comme celui que tient le *registrar général* dans le système Torrens. La responsabilité du notaire serait garantie par son cautionnement.

Une expédition de chacun des actes contenus dans ce registre serait envoyée d'office au Conservateur des hypothèques qui, dans un délai déterminé, en inscriirait le résumé au compte de chaque propriété affectée par cet acte. Il serait responsable de l'exactitude du résumé. Son registre serait également public, toute personne pourrait en demander des extraits certifiés. Diverses tables et des répertoires pourraient être établis pour faciliter les recherches, comme aussi des plans d'assemblage pour servir aux opérations du cadastre.

Le registre tenu par le Conservateur aurait seul le caractère de registre foncier et cadastral. En fait, il ferait foi entière puisqu'il serait garanti conforme à des documents ayant ce caractère.

Il serait délivré à tout propriétaire qui en ferait la demande, une *copie certifiée unique* de chaque feuille du registre se rapportant à un de ses biens; cette copie

serait détachée d'un registre à souche et contiendrait, sur son verso, des formules d'endossement. *L'endossement, même en blanc, vaudrait cession* de la propriété. La remise du titre sans endossement constituerait un gage.

Le notaire ne pourrait prêter son ministère à aucun acte concernant une propriété que sur le vu d'un certificat du Conservateur constatant que la copie cessible n'a pas été délivrée. L'acte devrait porter mention du certificat à peine de nullité.

La délivrance de la copie cessible vaudrait dispense de payer tous droits de mutation. Ceux-ci seraient remplacés par un impôt annuel équivalent, et le paiement de l'impôt constaté par une estampille sur le titre. L'impôt foncier serait perçu de la même manière. A défaut de paiement de l'impôt, l'administration des finances pourrait saisir le bien et en percevoir les revenus.

Quiconque voudrait hypothéquer son bien pourrait le faire de deux manières : 1° en la forme ordinaire avec mention de l'acte sur la page du registre foncier ; 2° dans le cas où la copie cessible aurait été délivrée par contrat rédigé sur cette copie et notifié au Conservateur des hypothèques. Le prêteur pourrait exiger la photographie du titre ainsi complété.

La mobilisation du crédit foncier pourrait également s'opérer de plusieurs manières :

1° On permettrait au propriétaire d'un bien de *tirer des lettres de change sur ce bien*. Le Conservateur des hypothèques en délivrerait le papier, et il y mettrait sa signature après avoir constaté leur montant et leur échéance sur son registre et sur la copie cessible. A défaut de paiement à l'échéance, le bien serait saisi, si

mieux n'aimait le propriétaire ou le possesseur du titre en acquitter le montant.

La lettre de change, revêtue de la signature du Conservateur, vaudrait titre exécutoire pour exiger la mise du bien sous sequestre. Les revenus seraient distribués aux créanciers et la vente poursuivie au bout d'un certain délai.

Le possesseur du titre étant prévenu de l'échéance par l'inspection de son titre, ne pourrait pas se plaindre si, pour ne s'être pas fait connaître, il se trouvait dépouillé de sa propriété. Le jugement prononçant adjudication ferait foi entière et le greffier en transmettrait l'expédition au Conservateur des hypothèques, qui le résumerait sur son registre, un nouveau compte serait ouvert au bien et une nouvelle copie cessible délivrée à l'adjudicataire.

En cas de paiement, la preuve en serait faite par l'annexion, à la copie cessible, des lettres de change retirées de la circulation.

De même le paiement des intérêts serait prouvé par la présentation des quittances à chaque endossement du titre de propriété.

Les endosseurs successifs ne seraient garantis que de l'authenticité des signatures, mais une stipulation spéciale pourrait garantir « que la réalisation du gage suffira au paiement de la dette entière ». Cette stipulation constituerait une sorte d'assurance accordée, moyennant une prime, par des Banques spécialement organisées. La lettre de change foncière, munie de cette garantie, pourrait circuler comme une véritable monnaie à condition que la Banque présente une surface sérieuse.

2° Il serait loisible à plusieurs propriétaires de se

syndiquer pour émettre des obligations foncières. Leur gage serait représenté par des titres de propriété consignées dans une caisse offrant des garanties suffisantes.

3^e Les Sociétés de Crédit foncier continueraient à fonctionner comme sous la législation actuelle.

Nous n'avons plus qu'un mot à dire pour compléter cette esquisse de projet : Jusqu'ici nous avons négligé le côté transitoire, nous avons supposé que le compte ouvert à chaque bien faisant table rase des droits antérieurs ; or ce qui distingue notre régime français du régime germanique, c'est précisément la difficulté d'obtenir pour la propriété foncière ce que nous avons appelé l'« état naissant », tout en respectant les droits acquis. Il faudrait accorder à tout propriétaire la faculté constante d'obtenir cet avantage en se servant d'une procédure établie *ad hoc*. En d'autres termes il faudrait organiser une sorte de *purge* applicable en dehors du cas de vente.

Cet ensemble de réformes ne différerait pas essentiellement du projet primitif du citoyen Mengin, projet d'où est issue notre loi de Messidor. On obtiendrait ainsi la mobilisation du sol en se rattachant à des traditions uniquement françaises.

Mais quelque soit le mode qu'on emploie pour la réaliser, la mobilisation du sol entendue dans une certaine limite est un besoin économique qu'il faut satisfaire. L'homme veut être maître de ses immeubles comme il l'est de sa fortune mobilière. Les droits réels résultant de sa lutte contre la nature ne doivent pas constituer un obstacle qui l'empêche de poursuivre son œuvre. Il doit pouvoir trouver dans son patrimoine,

quel qu'il soit, un crédit suffisant à la large administration de ce patrimoine. Cela permettra à toutes les activités de concourir au maintien et au développement de notre fortune nationale.

BIBLIOGRAPHIE

PRINCIPAUX RECUEILS

Archives nationales, législation civile, carton ADⁿ 37.

Bibliothèque de la Chambre des Députés, recueils factices B^r in-4^o 50, B^r in-8^o 186, C^m in-8^o 228, B^r in-8^o 336.

Bibliothèque de l'Ecole de Droit : *Mélanges* Valette : Privilèges et hypothèques, tomes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24. — Matières diverses, tomes 2, 8, 10, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 29, 34 ; plus un volume de la série in-4^o.

ABRIAL (P. P.). — De l'insuffisance du crédit foncier et du moyen d'y remédier, in-8^o, Guillaumin, 1855.

ALBON (Claude d'). — Observations d'un citoyen sur le nouveau plan d'imposition. Amsterdam, in-8^o, 1775.

ALGLAVE. — Cours de Science financière professé à la Faculté de Droit de Paris.

ALLEMAND. — Examen du régime hypothécaire. In-8^o, 1847.

AMELIN (Alcide). — Le Libre échange absolu. In-8^o, Guillaumin, 1884.

ANONYMES. — Un mot sur la Réforme des Hypothèques, par un Conservateur des Hypothèques. In-8^o, Meaux, 1851. — Observations critiques, par un Conservateur des Hypothèques, sur les systèmes proposés par MM. Loreau, Hébert, Em. de Girardin et Persil, s. d. n. imp. In-8^o.

ARNOULD (de la Seine). — Rapport, au nom de la section des finances, sur les ressources qu'offre, pour le service de l'an VIII, la création de 150 millions d'inscriptions foncières (26 frimaire, an VIII).

AUBUSSON (Vicomte d'). — Modèle d'un nouveau ressort d'économie politique ou projet d'une Banque rurale. In-8^o, Laurens, junior et Cressonnier, 1789 (La première édition est de 1772. In-12, Amsterdam).

- AUDIFFRET (Marquis d'). — La Libération de la Propriété. In-8°, 1834.
 — Réforme de l'administration des hypothèques. In-8°, Garnier, 1851. — La Libération de la Propriété, dernière édition comprenant la Réforme des Hypothèques. In-8°, imp. Ethiou-Perion, 1874.
- BABEUF et AUDIFFRED. — Cadastre perpétuel. — In-8°, Garnery, 1789.
- BANCEL. — Essai sur le crédit hypothécaire envisagé comme base du crédit public. In-8°, Valence, 1848.
- BARA (Ch.). — Du Crédit et des Banques hypothécaires. 1849.
- BARRE. — Du Crédit et des Banques hypothécaires. In-8°, 1849.
- BARRAU. — Pétition sur la conservation du cadastre. In-8°, Dupont, 1835.
- BAYARD (L.). — Mémoire sur les grandes ressources de la Rép. Fr. In-8°, Girardin, 15 frimaire, an V.
- BELLAY-LÉRIDON. — De la Réforme hypothécaire. Blois, 1850.
- BERÈS (Emile). — Manuel de l'emprunteur aux Caisses du Crédit foncier. In-16.
- BERGIER. — Rapport et résolution sur le régime hypothécaire, le 24 Brumaire, an VI.
- BEUDANT. — De la subrogation aux droits d'hypothèque. In-8°, 1866.
- BOCAGE (H.). — Projet d'organisation de la propriété immobilière et de la Banque foncière. In-8°, Guillaumin, 1873.
- BOCHIN. — Le cadastre dans ses rapports avec la propriété foncière. Guillaumin, 1873.
- BOICHOZ. — Histoire de la contribution foncière et du Cadastre en France. In-8°, Dupont, 1846.
- BOUZIQUE. — Amendements au projet de loi sur des hypothèques (Juillet 1850).
- BOUIN (Fr.). — De l'assiette de l'impôt foncier et de sa répartition.
- BONJEAN (le Président). — Du cadastre dans son rapport avec la propriété foncière. Discours au Sénat. Imp. Lahure, 1866.
 — Révision et conservation du cadastre. In-8°, Pedone-Lauriel, 1874.
- BORIE (V.). — Etude sur le crédit agricole et foncier. In-8°, Guillaumin, 1877.
- BOUTARD (Ch.). — Libre monétisation de la propriété. In-12, Guillaumin, 1857.
- BRAULT (Eug.). — Examen théorique et pratique du système hypothécaire et des réformes qu'il réclame. In-4°, 1846.
- BRETON. — Organisation du crédit agricole en France. In-8°, Bouchard, 1850.
- BURETY. — Du Régime hypothécaire et vues d'amélioration. In-8°, Videcocq, 1838.

- Comte de C***. — Plan d'une Banque nationale. In-8° de 47 pages, 1788.
- CHALLAMEL (J.). — De la cession des créances hypothécaires en droit français. Cédules hypothécaires, bons fonciers, Handfesten. In-8°, Challamel, 1878 (Autre titre : Etude sur les cédules hypothécaires ; handfesten ; bons fonciers. Même date.)
- CHAMBERLAIN (H.). — A proposal By Dr Chamberlain, for a bank of secure Current Credit, to be founded upon land in fol London, printed by T. Sow 1695.
- A bank-dialogue or land bank explained by way of question and answer 1695.
- A projection for creating a bank of credit in Boston founded on land security. Etats-Unis, 1714.
- CHEGARAY. — Résumé des projets de crédit foncier présenté à la Commission spéciale et approuvé par elle. In-8°, Orléans, 1850.
- CHRIST-CHARDON (de Gravigny). — Quelques idées sur la mobilisation de la propriété foncière. In-8°, Didot, 1834.
- CLINCHAMP et LECKER. — De la richesse mobilière et de la nécessité de la créer en France. In-8°, Garnier, 1849.
- COCHET. — Motion au Conseil des Cinq-Cents (2 Nivôse, an VI.)
- COFFINIÈRES. — Etudes sur l'impôt foncier. In-8°, 1848.
- COIGNET. — Le Crédit collectif. in-8°, 1831.
- CONSEIL D'ETAT (Projet adopté par le). — Rapport du 9 juillet 1850. In-4°, Imp. Nat.
- COQ (Paul). — Le sol et la haute Banque. In-16, Guillaumin.
- COURTET DE L'ISLE. — Du crédit en France. In-8°, Gosselin, 1840.
- CRASSOUS (de l'Hérault). — Rapport aux Cinq-Cents, du 27 pluviôse, an VI.
- Série de questions sur le régime hypothécaire (Séance du 16 Ventôse, an VI).
- DAIN (Alf.). — Le système Torrens et son application en Algérie et en Tunisie. In-8°, Alger, 1833.
- DALLOZ (Répertoire). — *Verbo* Banque, Section 2.
- DAUBERMESNIL (opinion de) aux Cinq-Cents (24 Floréal, an IV.)
- DAVID DE CHOLET. — Régénération financière. Nouveau système de Banque territoriale. In-8°, 1855.
- DECOURDEMANCHE (A.). — Du danger de prêter sur hypothèque et d'acquérir des immeubles. In-8°, Ch. Béchet, 1830, 3^e éd.).
- Exposé du but et des opérations de la Compagnie générale de Mobilisation. In-8°, Paris, mars, 1843.
- DELAHAYE (C.). — Le crédit vrai... pour la propriété foncière In-8°, 1859.

- DELEUSE. — La réforme de l'impôt foncier (Voyez *Journ. des Econ.* mai 1887).
- DELIJ. — Plan de la Société hypothécaire en commandite. In-8°, Pinard, 1826.
- DESFORGES. — Le crédit foncier et agricole. In-8°, Paris, 1849.
- DES GLANIÈRES (Richard). — Plan d'imposition économique et d'administration des finances. In-4°, Simon, Paris, 1774.
- DIRECTOIRE (Message du) en date du 8 Germinal, an IV (Cinq-Cents, Séance du 11.)
- DUPEUTY. — Projet de loi sur les hypothèques (Cinq-Cents, 13 Ventôse, an V).
- DUPRAY (P.). — Régime hypothécaire. Modifications à apporter. In-8°, Didot, 1850.
- DU TILLET DE VILARS. — Projet d'un cadastre général du royaume. 1781.
- ENGELHARD. — Des Banques agricoles. In-8°, 1850.
- EUDE (Jean-François), député de l'Eure. — Considérations sur la prochaine expiration des délais fixes pour le Code hypothécaire. In-8°, Imp. Nat. Frimaire, an IV.
- Rapport sur la révision du Code hypothécaire. In-8°, Imp. Nat., Germinal, an IV.
- FLEURY. — Proposition ayant pour but la mobilisation partielle de la propriété foncière (*Journ. Off.*, annexe à la séance du 19 juin 1883.)
- Solution de la crise agricole par la mobilisation. In-8°, Dentu, 1885.
- FOUET DE CONFLANS. — De la réforme hypothécaire. In-8°, 1848.
- FOVILLE (Alf. de). — Etudes sur la propriété foncière. In-8°, Guillaumin, 1885.
- GAUDIN, Ministre des Finances. — Rapport aux Consuls de la République. In-8°, Imp. Nat., Frimaire, an VIII.
- GEORGE (Henri). — Progress and Poverty.
- GIRARDIN. — (Bulletin de la Société de législation comparée, 1870, p. 35).
- GIDE (Paul). — (Annuaire de législation étrangère, 1873, p. 212).
- GIDE (Charles). — Etude sur l'act. Torrens. In-8°, Cotillon, 1886.
- GIBERT-DESMOLIÈRES. — Discours sur la situation des finances. In-4°, Imp. nat., floréal an V.
- Rapport sur la situation des finances (26 prairial an V).
- GILLET. — Etude sur les institutions de Crédit foncier. In-8°, Thériot, 1851.

- GLASSON (E.). — Observations sur la propriété chez les Germain. In-8°, Orléans, 1885.
- GODEFROY. — (Journal *Le Temps*. Nov.-déc. 1853, janv. 1834).
- GRANIER (F.). — Gratuité du Crédit foncier. In-8°, 1886.
- Organisation du Crédit foncier rural. In-8°, 1869.
- GUYOT (Yves). — Articles dans le *Journal des Economistes* et dans le *Globe* (1882-1888).
- HAUTHEILLE (Alban d'). — De la Réforme du système hypothécaire. In-8°, Durand, 1843.
- HÉBERT. — De quelques modifications à introduire dans le régime hypothécaire. In-8°, Paris, Hachette, et Rouen, Frère, 1841.
- Exposé complet d'un système général d'immatriculation. In-8°, 1847.
- De l'impôt sur les créances hypothécaires. In-8°, Comon, 1848.
- Prêt national fait à la propriété foncière. In-8°, Comon, 1848.
- HEU (J.). — La vérité sur le Crédit foncier. In-8°, Chevalier-Marescq, 1887.
- HEYRAUD. — Projet de loi sur la réforme hypothécaire. In-4°, Aubenas, 1850.
- HUA (N.). — Du nouveau régime hypothécaire comparé avec celui des Romains et avec ceux de Sully et de Colbert. In-4°, Dupont (an IV).
- Observations très rapides sur le rapport fait par le citoyen Eude, relativement au code hypothécaire. In-4°, an IV.
- HUA (E.-A.). — De la nécessité et des moyens de perfectionner la nouvelle législation hypothécaire. In-8°, Le Normant, 1812.
- HUC (Th.). — Etude sur le régime hypothécaire et les améliorations dont il paraît susceptible. In-8°, Toulouse, 1867.
- HUDRY. — Moyen de rétablir la circulation du numéraire en France (vers 1793).
- JOBANNOT (Jean). — Rapport sur les finances. (Coll. Rondonneau t. I, p. 15.) et *Moniteur*, n° 209 (séance du 26 germinal an III).
- JOLLIVET (J.-B.). — De la conservation générale des hypothèques, actions succinctes sur cet établissement. In-4°, ventôse, an IV.
- Développement du régime hypothécaire et réponse aux objections contre ce régime. In-8°, Imp. Du Pont, germinal an IV.
- Le Nouveau régime démontré praticable par l'expérience. In-4°, Imp. Du Pont, floréal an IV.
- JOSSEAU (J.-B.). — Des Institutions de Crédit foncier et agricole dans les divers états de l'Europe. In-8°, Imp. nat., 1850.
- Traité du Crédit foncier. Deux In-8° (dern. éd., 1858.)
- JOURDAN (des Bouches-du-Rhône). — Opinion à la séance du 11 nivôse an V (*Moniteur* à cette date et Coll. Rondonneau, t. II, p. 181).

- LABOULAYE. — Histoire du droit de propriété foncière. In-8°, Durand, 1839.
- LACODRAYE et GUTTIN. — Aperçu sur les finances de la République française. In-4°, Potey, 16 prairial an VII.
- LAFERRIÈRE. — Essai sur la réforme hypothécaire. 1848.
- LAHUPPE. — Note sur l'act. Torrens (Réforme économique. 1877).
- LAIGNEL (Ferd.). — Etude sur la publicité des hypothèques. In-8°, Videcoq, 1846.
- LAMERVILLE (HEURTAULT DE). — De l'Impôt territorial. In-4°, Strasbourg, 1788.
- LANGLOIS. — Du Crédit privé dans la Société moderne. In-8°, Joubert, 1848.
- Proposition relative à la création d'une banque nationale hypothécaire, sans cours forcé, présentée le 11 octobre 1848.
- LAVELEYE (E. DE). — De la propriété et de ses formes primitives. In 8°, Paris, 1874.
- LAW (Jean). — Considérations sur le numéraire publiées en 1705. Première édition française, 1720. (V. Coll. des Economistes.)
- LEBRUN. — Rapport sur le régime hypothécaire, séance du 16 floréal an VI (*Moniteur* à cette date et Coll. Rondonneau, t. III, p. 142).
- LE COUPPEY (Gaston). — De l'Impôt foncier et des garanties de la propriété territoriale. In-8°, Didier, 1867.
- LEROY-BEAULIEU. — Le Collectivisme. In-8°, Guillaumin, 1884.
- LEVASSEUR. — Recherches historiques sur le système de Law. In-8°, Guillaumin 1854.
- LEVITA (Jules), — De la Réforme hypothécaire. In-8°, Videcoq, 1852.
- LIMOSIN. — Nouveau système hypothécaire, In-8°, Durand, 1847.
- LHULLIER. — Transformation de la banque. In-12, Dentu, 1858.
- LINGUET. — De l'Impôt territorial, In-8°, Londres, 1787.
- LOREAU. — Du Crédit foncier et des moyens de le fonder. In-8°, Hachette, 1844.
- MARTIN (du Nord). — Garde des sceaux. Documents relatifs au régime hypothécaire. Paris, 1844, 3 vol. in-8°.
- MEER DE WYS (Van der). — Disputatio juridica inauguralis de cura legislatorum ut hypothecæ publicæ innotescant, Amstelodami ex typis G. Van Tyen, 1838.
- MENGIN (*alias* Meugin). — Plan d'une banque nationale immobilière dédiée à la nation. Paris, mai 1790, Imp. de Momoro (*alias* Paris, La Villette, 1790).
- MENGIN (Martin-Philippe). — Nouveau plan d'hypothèque. A Paris de l'Imprimerie des Amis réunis, rue du Vieux-Colombier, n° 30. In-8° de 80 pages (vers 1790).

- Développement des résultats du nouveau code hypothécaire par rapport à la régénération des finances. In-8° de 86 pages de l'impr. L. Potier de Lille, par le citoyen Mengin (vers 1793).
- Plan de finance pour suffire aux dépenses de l'article 4, casser la planche aux assignats et rembourser à volonté ceux actuellement existants (cité dans une note du suivant).
- Principes de finances d'un peuple agricole et commerçant, par le citoyen Mengin, agent principal de la conservation générale des hypothèques, auteur du nouveau système des hypothèques (s. d.) In-8°.
- Discours sur les finances, par le citoyen Mengin, l'un des agents de la conservation générale des hypothèques. A Paris, chez les marchands de nouveautés, thermidor an V, In-8° de 79 pages, Imp. Houvert.
- Plan de finances pour fonder un nouveau crédit public adressé aux créanciers de l'Etat. In-4°, germinal an IV, Imp. Houvert.
- De la garantie des biens nationaux ou du crédit de l'Etat sur ses domaines, par le citoyen Mengin, l'un des agents de la Conservation générale des hypothèques et auteur du Nouveau Code hypothécaire. In-8°, imp. Cocheris (vers l'an VI).
- Plan de finances. Extrait d'un ouvrage ayant pour titre : *Recherches historiques sur le principe des finances et du crédit public*, par le citoyen Mengin. A Paris, chez les marchands de nouveautés. 1^{er} vendémiaire an VIII.
- Ce qu'est réellement et politiquement une cédule. 7 pages in-4°, imp. Dupont (par Mengin, agent principal de la Conservation générale des hypothèques).
- MOLINARI (de). L'évolution économique au XIX^e siècle. In-8°, Reinwald, 1880.
- MONGAWY. — Projet de mobilisation (Depuis 1826).
- MOREAU DE JONNÈS. — Statistique de la propriété foncière.
- MURRAY (Robert). — Plan d'une Banque nationale ayant pour garantie soit *des terres*, soit le dépôt de toutes autres sûretés (Londres, 1695).
- NAUSOT. — Organisation du Crédit foncier. In-8°, Plon, 1848.
- NOTAIRES. — De la purge des hypothèques non inscrites et de son application au prêt hypothécaire. Projet soumis à l'Assemblée législative par les délégués des notaires des départements avant la troisième lecture de la loi sur les hypothèques.
- Nouvelle évaluation du revenu foncier des propriétés non bâties, publ. en exécution de la loi du 9 août 1879 (Imp. Nat., 1883).
- ODIER. — Des systèmes hypothécaires. In-8°, Genève, 1827, et in-12, Paris, 1840.

- PAGART. — Des systèmes hypothécaires en France. In-8°, avril 1850.
- PERSIL. — Rapport fait à la Commission sur les modifications relatives au régime hypothécaire. In-8°, 1848, Imp. Nat.
- Projet de loi sur les privilèges et hypothèques. In-8°, 1849.
- PETIT. — Mémoire sur le droit et l'institution du Crédit foncier. In-4°, 1838.
- PIOGEY. — De l'influence des lois de procédure civile sur le Crédit foncier. In-8°, Malteste, 1853.
- POUGEARD. — De l'amélioration du régime hypothécaire. In-8°, Bordeaux, 1842.
- Explications à l'appui d'un projet de loi sur la réforme hypothécaire. Imp. de l'Ass. Nat., 1849.
- PUYSÉGUR. — Péréquation de l'impôt foncier. 1849.
- RAMEL. — Rapport sur les contributions directes, 21 floréal an II (Moniteur, 235).
- RÉAL (de l'Isère). — Projet de loi sur la réforme hypothécaire et le crédit cédulaire, précédé d'un discours préliminaire (Fructidor an IV. — Collection Rondonneau, t. II, p. 91).
- Nouveau projet de résolution, par Réal (Pluviôse an V. — Collection Rondonneau, t. II, p. 200).
- ROBERNIER (F. de). — De la preuve du droit de propriété. 2 vol. in-8°, 1844.
- Constitution de la propriété, précis d'un système de terrier perpétuel. In-8°, Videcoq, 1850.
- RONDONNEAU. — Collection générale des rapports relatifs au régime hypothécaire (4 vol. in-8°, an VII). A Paris se vend rue de l'Oratoire-Honoré, n° 136, et chez Rondonneau, place du Carrousel. — Imp. de la Feuille du Cultivateur.
- ROSSI. — Rapport à l'Acad. des Sc. mor et politiq, (Annuaire 1859, p. 261).
- ROUHER. — Projet de loi sur les privilèges et hypothèques, présenté par M. Rouher, garde des sceaux, 4 août 1850.
- ROUZET (Opinion de). — Du 3 nivôse an V. Coll. Rondonneau, III, 164.
- ROYER. — Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique, publié par ordre du ministre de l'agriculture, 1836.
- SANTAYRA. — Conseils aux prêteurs sur hypothèque. In-8°, Mantout, 1830.
- SAINT-AUBAIN. — Rentiers et inscriptions au Grand Livre. In-8°, s. d. (vers l'an VIII).
- SAINT-JOSEPH (Anthoine de). — Concordance entre les lois hypothécaires étrangères et françaises. In-8°, Videcoq, 1847.

- SAINT-NEXENT. — De la réforme hypothécaire. In-8°, Niort, 1843.
- SEVIN. — Mémoire sur le régime hypothécaire. In-8°, Paris, 1833.
- SIMOND. — Coup d'œil général sur le crédit et les banques territoriales. S. d.
- STOURM. — Les finances de la Révolution. In-8°, Guillaumin, 1885.
- TAMISIER (Raymond). — Projet de mobilisation partielle de la propriété foncière par la création de billets hypothécaires ayant cours et amortissables. In-8°, Guillaumin (vers 1885).
- TASCHEREAU. — Il en est temps encore. In-8°, 15 ventôse, an IV.
- THIBAUT (Opinion de), député du Cantal, le 23 floréal an IV (Rondonneau, II, 49).
- THIERS. — Discours prononcé à l'Assemblée Nationale. In-8°, Paulin, 1848.
- TORRENS. — Speeches of Robert Torrens, Adélaïde 1858.
- TRÉMOULET. — La réforme hypothécaire. In-8°, Villeneuve, mars 1850.
- Le régime hypothécaire et le sens commun. In-8°, Cotillon, 1860.
- Cadastre. Pétition à l'Assemblée Nationale. In-8°, Cotillon, 1868.
- De la possibilité de refaire le cadastre, rapidement et sans frais. In-8°, 1874.
- Projet de loi sur la Transcription des droits immobiliers. In-8°, 1880.
- TROPLONG. — Préface de son Traité des hypothèques. In-8°, 1833.
- TRUCHY. — Mémoire sur le cadastre et sa conserv. perpét. In-8°, Gap, 1837.
- VALDENNAIRE. — Du crédit foncier en France. In-8°, 1860.
- VALETTE. — Traité des privilèges et des hypothèques. In-8°, Joubert, 1846.
- VAREILLES (Vicomte de). — L'hypothèque judiciaire. In-8°, Cotillon, 1871.
- VATIMESNIL. — Rapport sur le projet de M. Pougeard. 25 avril 1850.
- Rapport à la séance du 25 novembre 1850.
- VAVASSEUR. — Réforme du régime hypothécaire. In-8°, Joubert, 1848.
- VERNIER. — Rapport sur les finances, 27 floréal an III (Moniteur, 240).
- VEIRIEU (G.). — Rapport sur le Crédit cédulaire (1793). Coll. Rondonneau, t. I, p. 1.

VIOLE (F.). — Du régime hypothécaire et des modifications à y introduire. In-8°, 1844.

VIGANO (Francesco). — Réforme tribulaire ou mobilisation des immeubles et immobilisation du consolidé. In-4°, Guillaumin, 1883.

WOLOWSKI. — De la mobilisation du crédit foncier. In-8°, 1839.

— De l'organisation du crédit foncier. In-8°, Guillaumin, 1848.

WOUSSEN (Opinion de). — Séance du 24 floréal an IV (Coll. Rondonneau, II, 77).

WALBRAS (Léon). — Théorie mathématique de la richesse foncière. In-8°, Guillaumin.

ANGLETERRE. — An essay on the transfer of land by registration under the duplicate method operative in British Colonies by sir Robert Torrens.

AUSTRALIE. — Return, Registration of titles ordered by the House of Commons. Mai 1881.

AUTRICHE. — Etude de M. Randa sur les livres fonciers (Bull. Lég. Comp. Juillet 1879).

PRUSSE. — Le système prussien des livres fonciers, par Sasseur (Bull. Lég. Comp. 1877, p. 544).

POLOGNE. — Article de M. Gelski dans les *Débats*. 1838.

SUÈDE. — Lois hypothécaires de 1875, traduites par Dareste (Ann. Lég. Etr., 1876, p. 804).

PORTUGAL. — Code réglementaire du Crédit foncier présenté par Ferrao le 12 juillet 1858.

ITALIE. — Studii critici statistici sopra il miglior modo di ordinare il credito fondcario... Milano, 4 vol. in-12, 1868.

Ajoutez les divers Traités d'économie politique : les Collections de documents officiels, comme le *Bulletin des Lois* et le *Moniteur*, et les différentes revues de législation et d'économie politique, aux endroits indiqués dans le cours de cette étude.

POSITIONS

DROIT ROMAIN.

Positions prises dans la thèse :

I. — Le contrat *litteris* est issu de la comptabilité de famille des Romains, et il emprunta les formes simples de cette comptabilité.

II. — Il suffit, pour qu'il y ait contrat, que l'inscription soit faite sur le *codex* du créancier.

III. — L'expression *nomen transcriptitium* tire uniquement son origine de ce que le contrat *litteris* qu'on réalisait sous ce nom, résultait d'une double mention, à l'*expensum* et à l'*acceptum*.

IV. — A la simple inspection du *codex*, il n'y a aucune distinction entre les mentions preuves et les mentions formant contrat. Les *nomina arcaria* ont leur place à l'*acceptum*.

V. — Les *chirographia* et les *syngraphæ* ne constituaient pas un contrat *litteris* à l'usage des pérégrins.

VI. — Le contrat *litteris* peut opérer la novation de la dette, quand l'intention des parties est de donner cet effet au *nomen transcriptitium*.

VII. — Il y a, dans les contrats *verbis* et *litteris*, une

sorte de *causa civilis* qu'on ne retrouve pas dans les autres.

VIII. — C'est de la stipulation romaine que dérive le principe d'obligation de nos anciens contrats par la charte.

Positions prises en dehors de la thèse :

I. — Dans les contrats solennels il y a, à côté des mots techniques, des mots empruntés à la langue vulgaire dont l'interprétation se fait d'après la volonté des parties.

II. — Les *bonorum possessiones cum re* ont précédé les *bonorum possessiones sine re*.

III. — La *litis contestatio* constitue un mode de cession des créances.

IV. — Le paiement d'une dette inexistante transfère la propriété, même si celui qui joue le rôle de créancier sait que la dette n'existe pas.

DROIT FRANÇAIS

Positions prises dans la thèse :

I. — Le régime foncier sur lequel doit reposer la mobilisation du sol n'est pas une innovation moderne de l'Allemagne, mais remonte aux premières origines germaniques ; et la tradition s'en est conservée dans une certaine partie de la France, jusqu'en 1789.

II. — Le décret-loi du 9 messidor an III a reçu tout au moins un commencement d'exécution.

III. — La double garantie hypothécaire, résultant pour les cédules de l'an III de la responsabilité du

Conservateur, avait pour but de soutenir le crédit public, par l'aide du crédit privé.

IV. — Cette responsabilité n'était pas de nature à amener fatalement la chute du système cédulaire.

V. — L'hypothèque sur soi-même n'était pas indépendante de sa créance, mais, au contraire, étroitement liée avec elle.

VI. — Économiquement, le titre au porteur est une véritable monnaie.

VII. — Dans l'état actuel de nos lois civiles, l'hypothèque peut être constituée par acte notarié, rédigé en brevet et cessible par endossement.

VIII. — Les modifications à introduire en vue de la mobilisation du sol consisteraient essentiellement à organiser une purge spéciale et facultative pour la propriété et à tenir ensuite à jour l'état hypothécaire de l'immeuble.

POSITIONS PRISES EN DEHORS DE LA THÈSE :

DROIT CIVIL

I. — La promesse unilatérale de vente est une obligation de faire, insuffisante pour opérer la translation de la propriété.

II. — Il n'y a pas lieu de distinguer, quant à la force probante des actes authentiques, entre les parties et les tiers.

III. — Le droit du locataire d'immeuble est un droit personnel.

IV. — L'inscription hypothécaire, rayée à tort, puis rétablie, est opposable aux créanciers hypothécaires inscrits dans l'intervalle.

DROIT CONSTITUTIONNEL

I. — Une constitution peut interdire sa propre révision, pendant le temps qu'elle juge nécessaire à son expérimentation.

II. — Les conseils de guerre sont des juges naturels dans le sens de la maxime : Nul ne peut être soustrait à ses juges naturels.

SCIENCE FINANCIÈRE

I. — Au début d'une crise financière, il est urgent de cesser de défendre la suprême réserve métallique, qu'on avait dû jusque-là conserver intacte.

II. — Le système des banques de dépôt permet d'obtenir l'abaissement du taux de l'escompte, par la concurrence, aussi bien que le système de la multiplicité des banques d'émission.

Le Président de la thèse,

EM. ALGLAVE.

Vu par le Doyen,

COLMET DE SANTERRE.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

DROIT ROMAIN

DU CONTRAT LITTERIS

AVANT-PROPOS.	1
INTRODUCTION : Origine de l'écrit probatoire.	3

PREMIÈRE PARTIE

LE CONTRAT LITTERIS AVANT JUSTINIEN

§ 1. — Genèse du contrat litteris.	7
§ 2. — Caractère juridique du codex <i>accepti et expensi</i>	11
§ 3. — Caractères de l'inscription sur le codex.	13
§ 4. — Nature du contrat litteris.	29
§ 5. — Valeur des chirographa et des sygraphæ.	33

DEUXIÈME PARTIE

LE CONTRAT LITTERIS DANS LE DROIT DE JUSTINIEN

§ 1. — Le contrat litteris à l'époque de Justinien.	88
§ 2. — Modifications introduites par Justinien.	41
§ 3. — Evolution vers un nouveau contrat litteris.	43

DROIT FRANÇAIS

DE LA MOBILISATION DU SOL EN FRANCE

INTRODUCTION.	4
I. — Origine de la mobilisation.	4
II. — Définitions de la mobilisation.	6
III. — Exposé des principes de la mobilisation du sol. .	12

PREMIÈRE PARTIE

HISTORIQUE DE LA MOBILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER. — Période antérieure à 1789.	21
§ 1. — Système germanique du droit de propriété. . . .	21
§ 2. — Le principe germanique dans le régime féodal. .	30
§ 3. — Caractères des registres Terriers	34
§ 4. — Pays de nantissement et système des appro- priances.	35
§ 5. — Tentatives de réforme hypothécaire sous l'an- cien régime.	41
§ 6. — La mobilisation dans le système de Law.	48
§ 7. — La question cadastrale à la fin de l'ancien régime	60
§ 8. — Les banques territoriales à la fin de l'ancien régime.	70
CHAPITRE II. — Période révolutionnaire.	84
§ 1. — La mobilisation par les <i>assignats</i>	84
§ 2. — Origines de la loi du 9 messidor an III.	95
§ 3. — Fonctionnement du crédit éducaire.	124
A. Inscription des créances.	123
B. Facilité d'une estimation officielle.	129
C. La cédule.	135
§ 4. — Sort de la loi du 9 messidor et critiques dont elle a été l'objet	149
§ 5. — Loi du 11 brumaire an VII.	168
§ 6. — La mobilisation du sol et le Code civil.	173
CHAPITRE III. — Période moderne.	182
§ 1. — La mobilisation du sol par le cadastre.	182

TABLE DES MATIÈRES	273
§ 2. — La question du crédit foncier jusqu'en 1826. . .	186
§ 3. — La mobilisation du sol de 1826 à 1853.	189
§ 4. — La mobilisation du sol de 1853 jusqu'à nos jours	209
§ 5. — La mobilisation du sol et le collectivisme. . . .	222

DEUXIÈME PARTIE

THÉORIE DE LA MOBILISATION DU SOL

§ 1. — Circulation accélérée.	224
§ 2. — Monétisation du crédit foncier.	229
§ 3. — Fractionnement du droit de propriété.	238
§ 4. — La propriété foncière en actions	242
CONCLUSION	253
BIBLIOGRAPHIE.	259
POSITIONS	269

